



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

9.2.1.5. Propuesta – Conclusión.

Las propuestas anteriores de este apartado se resumen en el cuadro siguiente que resulta de la actualización de los expuestos en el apartado 8.2.1 de la presente Modificación Puntual, reflejando resumidamente la posibilidad de construcción señaladas, por lo que el **SI implica que se permite, y el NO implica que está prohibido:**

Nº Ordenanza	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ÁTICO	BAJO CUBIERTA
1ª	Edificación en Manzana Compacta Intensiva	SI, si no está expresamente prohibido	SI, si no está expresamente prohibido
2ª	Edificación en Manzana Compacta Extensiva	SI, si no está expresamente prohibido	SI, si no está expresamente prohibido
3ª	Edificación Consolidada	EXISTENTES	EXISTENTES
4ª	Edificación en Bloque Abierto	SI	NO
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar	NO	NO
6ª	Edificación en Manzana con Patio	SI	NO
7ª	Edificación de Casco Histórico	CATALOGADO: S/FICHA. RESTO: NO	CATALOGADO: S/FICHA. RESTO: SI
9ª	Zonas Mixtas	GRADO 1º: NO. GRADO 2º: NO. GRADO 3º: NO.	GRADO 1º: NO. GRADO 2º: SI. GRADO 3º: NO.

Y a nivel con mayor información y detalle, se acompaña la siguiente tabla que también, a mayor tamaño, se incluye en el anejo 2.2 del presente documento:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Nº Ordenanza	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ART. ORDENANZA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ATICO	BAJO CUBIERTA
1ª	Edificación en Manzana Compacta Intensiva	8.2.7	Hasta 6 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (cf art. 6.3.9 y 6.3.10).	Si si no está expresamente prohibido	Si si no está expresamente prohibido
2ª	Edificación en Manzana Compacta Extensiva	8.3.7	Hasta 6 plantas/19,75m. Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (cf art. 6.3.9 y 6.3.10). Limitaciones en zona sur y edificios de tres plantas sin ático.	Si si no está expresamente prohibido	Si si no está expresamente prohibido
3ª	Edificación Consolidada	8.4.4	Las existentes	EXISTENTES	EXISTENTES
4ª	Edificación en Bloque Abierto	8.5.9	Hasta 6 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado (cf art.28)	SI	NO
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar	8.6.9	Hasta 3 plantas/10,50m Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado	NO	NO
6ª	Edificación en Manzana con Patio	8.7.7	Hasta 6 plantas/25,75m	SI	NO
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17	1. Edificios catalogados: ficha catálogo. 2. Resto hasta 5 plantas/15,80m en calles anchas 6 metros ó 5 plantas/10,20m en resto. y por tanto no son obligatorias de alcanzar. El Órgano Competente en materia de protección del patrimonio podrá justificadamente, (pendiente de la calle, colindancia con edificios catalogados, etc) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17	1. S/FICHA.	1. S/FICHA.
8ª	Planeamiento Asumido		Ver hoja	2. NO	2. SI
9ª	Zonas Mixtas	8.10.9	En los grados 1º y 3º el nº max de plantas será de 3 y la altura max de cornisa no será superior a 10,50m Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el nº max de plantas será de 3 más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art.6.3.9	SI FICHA GRADO 1º y 3º: NO GRADO 2º: NO	SI FICHA GRADO 1º y 3º: NO GRADO 2º: SI
10ª	Sectores de Suelo Urbano No Consolidado	8.11.2.2	Ver hoja El artículo de Detalle podrán establecer las calificaciones previstas en el Plan General (manzana compacta intensiva, extensiva, bloque abierto, etc.) y ajustarse a sus determinaciones, con la particularidad de que la edificabilidad por parcela neta será la establecida en la propia ordenación detallada. Sin embargo, dichos Estudios de Detalle podrán establecer ordenaciones que no se ajusten exactamente a las tipologías asociadas a cada una de las calificaciones, o bien ordenaciones mixtas, que deberán justificar los condicionantes urbanísticos propuestos (parcela mínima, retranqueos, ocupación, condiciones estéticas) y que quedan supeditadas a la aprobación por el Ayuntamiento.	SI FICHA	SI FICHA



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

9.2.2. Criterios de aplicación subsidiaria de la Ordenanza tipológica del PGOU.

Como se ha detectado en lo expuesto en el apartado 8.2 de la presente Modificación Puntual, también existen otras lagunas de concreción de la posibilidad de construcción de áticos y/o bajo cubiertas, que bien pudieran resolverse con una simple remisión y aplicación subsidiaria de la Ordenanza edificatoria del PGOU equivalente y que ha sido concretada en el apartado 9.1 de la presente Modificación Puntual.

Se propone seguir los siguientes criterios para definir la posibilidad de construcción de plantas de ático y/o bajo cubierta:

- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.).
- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable).
- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a las definidas en las fichas y planeamientos de desarrollo en su caso, o bien a las equivalentes concretadas en el apartado 9.1 de esta Modificación Puntual para cada sector concreto.

Con estos criterios y de forma detallada se justifica la siguiente propuesta, que pretende aclarar totalmente la situación actualmente producida y definida en los apartados y tablas de punto 8.2 de la presente Modificación Puntual, donde figuran para cada caso la posibilidad/prohibición actual de construcción de plantas de bajo cubierta y/o ático:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

9.2.2.1. PLANEAMIENTO ASUMIDO.

- **PA-1.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior: No existe problema al especificar la posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y bajo cubierta. Por otra parte se encuentra edificado.
 - 2) Edificación aislada en Bloque Abierto: Menciona ático pero no dice nada de bajo cubierta. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: No especifica en manzana 9 la posibilidad de bajo cubierta. Se resolvería con criterio propuesto de remisión Ordenanza tipológica.

- **PA-2.**
 - 1) Habla de edificación AISLADA en bloque abierto. Menciona ático pero no dice nada de BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 2) Vivienda agrupada en hilera. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-3.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-6.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-7.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-8.** Se encuentra consolidado:
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-9.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-10.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-11.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-12. s/ PERI.**
 - 1) Manzana compacta: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-13.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: especifica según manzanas que permite o bien ático o bien BAJO CUBIERTA (prohibiendo en este caso retranqueos, terrazas o cualquier otra modificación del faldón de cubierta). Por lo tanto, en la manzana 1 se propone resolver con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, mientras que en la manzana 2, se considera perfectamente definido la posibilidad de bajo cubierta y la prohibición de una planta de ático.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-14.** Se encuentra consolidado.
 - 1) Edificación agrupada en hilera: No especifica nada de ático y BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **PA-15.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Edificación aislada en bloques abiertos: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-16.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA. Edificado.
 - 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica cuando permite ático pero no dice nada de BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **PA-17.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-18.**
 - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica la prohibición de BAJO CUBIERTA pero no dice nada de ático. Dada la forma de redacción de la ordenanza concreta de este planeamiento, en que la única mención a estas construcciones es la prohibición del BAJO CUBIERTA, podríamos entender que permite la construcción de una planta de ático, cuestión que es coincidente con el criterio

Página 58



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

propuesto en la ordenanza edificatoria 6ª por la presente Modificación Puntual. Por lo tanto se propone, resolver la situación existente con el criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, en este caso, ahora propuesta por la presente Modificación Puntual.

2) Edificación de vivienda unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-19.**

1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-20.**

1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera. No especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

3) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-21.**

1) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-22.**
 - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. En caso 2 plantas contempla bajo cubierta y no dice nada de ático. En caso de 3 plantas, no dice nada de ático ni de BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **PA-23.**
 - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático. En el desarrollo del plan parcial del anterior PGOU era clara la pretensión de impedir la construcción de ático al mencionar en todas sus ordenanzas edificatorias la lectura dominante de faldón de cubierta, así como por el diseño de las numerosas edificaciones contruidas en el sector. Y todo ello confirmado en acuerdo de la Comisión Municipal de fecha 29/12/1998 tras analizar una propuesta de la Junta de Compensación del Sector de fecha 24/11/1998. Por todo ello, la tratarse de un planeamiento asumido, este criterio también puede entenderse en la presente ficha del actual PGOU por exclusión. Por todo ello se propone confirmar el criterio interpretativo de la ficha del PA-23 en el sentido de prohibición de construcción de plantas de ático.
 - 2) Edificación de vivienda unifamiliar. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático. La propuesta que se realiza se justifica al igual que la señalada en el apartado anterior. No obstante tal impedimento coincide con lo contemplado en la ordenanza tipológica de referencia (Ordenanza 5ª), por lo que se propone que en el caso de la planta de ático se resuelva con aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-24.**
 - 1) Edificación agrupada en hilera. No menciona nada respecto a la posibilidad de construcción o prohibición de planta de ático y/o BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **PA-25.**
 - 1) Edificación en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta (para sobrados o desvanes), pero no dice nada de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **PA-26.**
 - 1) Edificación vivienda unifamiliar en hilera. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **PA-27.**
 - 1) Remisión a Plan Parcial. Prohíbe la construcción de ático y BAJO CUBIERTA.

- **PA-28.** Remisión a Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega y anejo de la ficha nº 28.
 - 1) Edificación de vivienda unifamiliar en hilera. Definiciones volumétricas sobre construcciones existentes y en ficha-ordenanza anejo de la ficha nº 28.

- **PA-31.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos con referencia a Ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico. Especifica la posibilidad de construcción de una



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático, pero por aplicación del artículo 8.8.11 están prohibidos.

- **PA-32.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos con referencia a Ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático, pero por aplicación del artículo 8.8.11 están prohibidos.

- **PA-33.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. Existe anejo de ficha del PGOU con secciones volumétricas.

- **PA-34.**
 - 1) Según Plan Especial incluido en anejo de Planeamiento Asumido PGOU. No obstante se advierte de la aprobación de una modificación posterior de dichos Estudio de Detalle en 2011. Existen en Estudio de Detalle secciones volumétricas.

- **PA-35.**
 - 1) Edificación aislada en bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **PA-36.** Existe Modificación Plan Parcial de 2008, que contempla:
 - 1) Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

Página 62



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

3) Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar Ru. Prohíbe la construcción de áticos y permite la de BAJO CUBIERTA para sobrados y desvanes.

- **PA-38.**

1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

9.2.2.2. Sectores de Suelo Urbano NO Consolidado - SU-NC.

- **SU-NC 1.**

1) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

2) Bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **SU-NC 2.**

1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

2) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 3.**

1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 4.**
 - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 5.**
 - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 6.**
 - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 7.**
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. A determinar en Estudio de Detalle posterior.
 - 2) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 8.**
 - 1) Edificación en Manzana con patio. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 9.**
 - 1) Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 10.**
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. A determinar en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 11.**
 - 1) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 12.**
 - 1) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 13.**
 - 1) Manzana con patio. Especifica ático y BAJO CUBIERTA. (*art. 3.5.1.4.c) normas Ordenación Detallada Anejo SU-NC, con referencia también a art 6.3.9 Normas PGOU).
 - 2) Bloque abierto. Se refiere a parcelas para uso terciario. En su caso, se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 3) Manzana Compacta. Especifica ático y BAJO CUBIERTA. (*art. 3.5.2.4.c) normas Ordenación Detallada Anejo SU-NC, con referencia también a art 6.3.9 Normas PGOU).

- **SU-NC 14.**
 - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 15.**
 - 1) Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
 - 2) Bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 16.**
 - 1) Bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
 - 2) Manzana Compacta o entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 17.** Estudio de Detalle aprobado.
 - 1) Vivienda Unifamiliar (En Estudio de Detalle edificación agrupada en hilera). Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA, siendo de aplicación la normativa del Estudio de Detalle aprobada.

- **SU-NC 18.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 19.**
 - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 21.** Estudio de Detalle aprobado.
 - 1) Manzana Compacta Extensiva. Si bien en Estudio de Detalle no especifica nada, dado que en la ficha PGOU se prohíbe la construcción de planta de ático y bajo cubierta, será de aplicación esta limitación.

- **SU-NC 22.** Estudio de Detalle aprobado.
 - 1) Multifamiliar en vivienda en bloque. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 23.**
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. A determinar en Estudio de Detalle posterior.
 - 2) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 24.**
 - 1) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 26.**
 - 1) Bloque aislado. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 27.**
 - 1) Vivienda Unifamiliar en todos sus grados. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Bloque aislado. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 28.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 29.**
 - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 31.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 32.**
 - 1) Alineación exterior que limita con la vía pública y alineación interior del patio de manzana. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 33.**
 - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
 - 2) Bloque Abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 34.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 35.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Manzana Compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 37.** Pendiente de Modificación del PGOU por sentencia. **Se indican datos sólo a nivel de estudio de aplicación sin mayor vinculación para el nuevo planeamiento a desarrollar.**
 - 1) Terciario.
 - 2) Manzana Compacta Intensiva. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 38.**
 - 1) Manzana Cerrada o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 39.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 40.**
 - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 41.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 42.**
 - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 43.** Estudio de Detalle aprobado.
 - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Si bien en Estudio de Detalle no especifica nada, dado que en la ficha PGOU se prohíbe la construcción de planta de ático y bajo cubierta, será de aplicación esta limitación.

- **SU-NC 45.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 46.** Estudio de Detalle aprobado.
 - 1) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **SU-NC 47.**
 - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **SU-NC 48.**
 - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **SU-NC 49.**
 - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **SU-NC 51.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **SU-NC 52.**
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

9.2.2.3. Suelo Urbanizable Delimitado.

- **EL PILAR.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica cuando permite ático pero no dice nada de bajo cubierta. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- 2) Manzana con patio. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **LAS CABEZAS.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica cuando permite ático pero no dice nada de bajo cubierta. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 2) Manzana con patio. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica
 - **PEÑISCAS I.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - **CRUZ VERDE.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 3) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **VALLE DE SAN MARTIN.** Plan Parcial en redacción. **Se indican datos, sobre la base del documento en redacción, sólo a nivel de estudio de aplicación sin mayor vinculación para el nuevo planeamiento a desarrollar.**
 - 1) Vivienda unifamiliar aislada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Vivienda Unifamiliar Adosada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 3) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - **LAS GALANAS.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 3) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - **BOTIJAS.** Plan Parcial sin redactar.
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería en la redacción del posterior Plan Parcial.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **VALHONDO.** Plan Parcial sin redactar.
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería en la redacción del posterior Plan Parcial.

- **LA MORAL.** Plan Parcial sin redactar.
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería en la redacción del posterior Plan Parcial.

- **MARIN II.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **MARIN I.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **MIRALRIO.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **TEJAR VIEJO.** Plan Parcial sin redactar.
 - 1) Tipología Libre. Permite BAJO CUBIERTA pero no especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta de ático. Se resolvería con la redacción del posterior Plan Parcial.

- **TEJAR DE AULINO.** Plan Parcial aprobado.
 - 1) Edificación en Vivienda Unifamiliar. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de

Página 74



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- 2) Vivienda Colectiva Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 3) Vivienda Colectiva Protegida. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **LAS YUGADAS.** Plan Parcial en tramitación. **Se indican datos sólo a nivel de estudio de aplicación sin mayor vinculación para el planeamiento que finalmente resulte aprobado.**
 - 1) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
 - 2) RC Edificación en vivienda Colectiva - Manzana con Patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
 - 3) RC- Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

9.2.2.4. Suelo Urbanizable No Delimitado.

- **PEÑISCAS II.** Plan Parcial sin redactar.
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolverá en la redacción del posterior Plan Parcial.
- **LOS PISONES.** Plan Parcial sin redactar.
 - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolverá en la redacción del posterior Plan Parcial.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **LOS CLAUDIOS.** Plan Parcial sin redactar.
 - 1) Tipología Libre. Especifica la posibilidad de construcción de una planta de ático y/o bajo cubierta.

9.2.2.5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A los efectos de aclaración de la concreción en la determinación de la posibilidad/prohibición de la construcción de plantas de ático y/o bajo cubierta por encima de la línea de cornisa o altura máxima, se propone la aplicación de los siguientes criterios:

- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.).
- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable).
- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a las definidas en las fichas y planeamientos de desarrollo en su caso, o bien a las equivalentes concretadas en el apartado 9.1 de esta Modificación Puntual para cada sector concreto.

Su análisis para las parcelas residenciales en los diferentes sectores contemplados en el PGOU vigente han llevado al detalle expresado en los puntos anteriores, si bien pueden resumirse en las siguientes tablas interpretativas de los criterios expuestos, que se incorporan también, a mayor tamaño, en el anejo nº 2.3, 2.4 y 2.5 del presente documento, que poseen un carácter informativo o expositivo de la presente Modificación Puntual, **sin implicar modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados, y sin que ello implique mayor modificación del**



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo.

En las tablas siguientes se indican resumidamente la posibilidad de construcción señaladas, por lo que el **SI implica que se permite, y el NO implica que está prohibido**. Como nota señalar que las posibilidades indicadas con (*) significan que lo son por aplicación de los criterios propuestos.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

PA	Descripción	Tipología	PLANEAMIENTO URBANISMO	ATICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
PA-15	Plan Parcial Sector 29B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación aislada en bloques abiertos.	Nº de plantas máximo 1) Edificación con definición de alineación interior: - Manzana Rn-4, 7 plantas. Altura max: 21,50m. - Manzana Rn-5, 7 plantas. Altura max: 21,50m. 2) Edificación aislada en bloque abierto: - Manzana Rb-7 y 8: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco prohibido. Se permite planta bajo cubierta (ver anexo ficha nº 19) con las siguientes condiciones: - La pendiente máxima será de 27°, en todas las alineaciones. - Se permiten techos, dentro de la altura máxima, que no sobrepasen la altura de 1,00m. - Se permite el uso de aleros, que no sobrepasen la altura máxima permitida. - Altura máxima a cumbre 4m. Prohibida única. Edificación de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	NO	SI	Solo en las tres parcelas
PA-16	Plan Parcial Sector 39B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	1) NO 2) SI (*)	1) NO 2) SI (*)	Falta parcela 2)
PA-17	Plan Parcial Sector 32B	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio).	Edificación con alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	NO	NO	Falta una parcela
PA-18	Plan Parcial Sector 35C, Alambres-Vistabarrrosa	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación con combinación de alineación interior y alineación exterior. 3) Edificación con combinación de alineación interior y alineación exterior (patio orden vi unifamiliar).	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	1) SI (*) 2) NO	1) NO 2) NO	Solo en la manzana 1 una manzana
PA-19	Plan Parcial Sector 36EFG	1) Edificación con definición de alineación interior. Ref patio a ordenanza manzana con patio. 2) Edificación con definición de alineación interior. Ref patio orden manzana con patio. 3) Edificación con definición de alineación interior. Ref patio orden vi unifamiliar. 4) Edificación aislada en bloque abierto (Ref patio orden bloque abierto).	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	NO	NO	Consolidado
PA-20	Plan Parcial Sector 39D	1) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden manzana con patio). 2) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden vi unifamiliar). 3) Edificación aislada en bloque abierto (Ref patio orden bloque abierto).	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	1) NO 2) NO (*) 3) NO	1) NO 2) NO (*) 3) NO	Falta las parcelas PT1-L4 y PT4-3
PA-21	Plan Parcial Sector 46B	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden manzana con patio). 3) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden vi unifamiliar). 4) Edificación aislada en bloque abierto (Ref patio orden bloque abierto).	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	1) NO 2) NO	1) NO 2) NO	Faltan la mayoría de las parcelas
PA-22	Plan Parcial Sector 59B-69	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden manzana con patio). 3) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden vi unifamiliar). 4) Edificación aislada en bloque abierto (Ref patio orden bloque abierto).	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	1) NO 2) NO 3) NO (*)	1) NO 2) NO 3) NO (*)	Faltan las parcelas PT1-L4, PT2-L4 y PT2-27
PA-23	Plan Parcial Sector 61	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación con definición de alineación interior.	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alco. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Alco permitido. Alco permitido. Edificación aislada en bloque abierto: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	1) NO (*) 2) NO (*)	1) SI 2) SI	Faltan las parcelas ordenanzas 27, 35 y 38
PA-24	Plan Parcial Sector 62A	Edificación agrupada en hilera	3 plantas. Altura max: 10m	NO (*)	NO (*)	Falta una parcela



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo S/ PGOU	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	ATICO	BAJO CUBIERTA
EL PILAR	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m		1) SI 2) ??? 3) NO	1) NO (*) 2) ??? 3) NO
LAS CABEZAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m		1) SI 2) SI (posibilidades variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*) 3) NO	1) NO (*) 2) NO (posibilidades variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*) 3) NO
LAS PEÑISCAS I	1) Bloque Abierto 2) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m		1) NO 2) NO (*)	1) NO 2) NO (*)
CRUZ VERDE	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	8 plantas y 25,50m		1) NO 2) NO 3) NO	1) NO 2) NO 3) NO
VALLE SAN MARTIN (en redacción)	1) Unifamiliar Aislada 2) Unifamiliar Adosada 3) Bloque Abierto	8 plantas y 25,50m		1) SI 2) NO (*) 3) SI	1) NO 2) NO (*) 3) SI
LAS GALANAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m		1) NO 2) NO 3) NO	1) NO 2) NO 3) NO
BOTUAS	Tipología libre	6 plantas y 19,50m		A decidir en Plan Parcial	A decidir en Plan Parcial
VALHONDO	Tipología libre	6 plantas y 19,50m		A decidir en Plan Parcial	A decidir en Plan Parcial
LA MORAL	Tipología libre	6 plantas y 19,50m		A decidir en Plan Parcial	A decidir en Plan Parcial
MARIN II	Bloque Abierto	En usos terciarios: 16,00m		NO	NO
MARIN I	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m		1) NO 2) NO	1) NO 2) NO
MIPALRIO	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m		1) NO 2) NO	1) NO 2) NO
TEJAR VIEJO	Tipología libre	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7		A decidir en Plan Parcial	SI
TEJAR DE AULINO	1) Unifamiliar 2) Colectiva Libre (ord 4ª Bloque Abierto) 3) Colectiva Protegida (Ord 2ª compacta extensiva)	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprobado definitivamente: 1) 3 plantas sin BC 2) 3 plantas sin ático ni BC 3) 3 plantas sin ático ni BC.		1) NO (*) 2) NO 3) NO	1) NO 2) NO 3) NO
LAS YUGADAS (en tramitación)	1) Unifamiliar 2) RC Edificación en vivienda Colectiva - Manzana con Patio. 3) RC Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO.	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprob ini. 1) No dice nada por lo que referencia a ord. 5ª que no permite BC ni ático. 2) Permite BC y prohíbe ático. 3) Permite BC y prohíbe ático.		Según PGOU NO. 1) NO (*) 2) NO 3) NO	Según PGOU SI. 1) NO (*) 2) SI 3) SI

Plan Parcial sin redacción.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo	BAJO CUBIERTA
LAS PENISCAS II	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial
LOS PISONES	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial
LOS CLAUDIOS	Libre	5 plantas y 16,50m más bajo cubierta o ático	SI

Plan Parcial sin redacción.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

9.3. Propuesta de modificación articulado Normas Urbanísticas PGOU.

Los criterios sobre los que se basan las propuestas contempladas en los apartados 9.1 y 9.2.2 anteriores, sobre remisión subsidiaria a tipologías contempladas en las ordenanzas de las Normas Urbanísticas del PGOU, y sobre posibilidad/prohibición de construcciones por encima de la altura de cornisa (áticos y bajo cubiertas), se considera conveniente, para una total claridad en su aplicación, que tengan un reflejo en el articulado de la normativa urbanística del PGOU.

Por este motivo, se proponen las siguientes modificaciones del articulado referente al planeamiento asumido, suelo urbano no consolidado y suelos urbanizables (delimitado y no delimitado según denominación del vigente PGOU), ya que en suelo urbano consolidado son de aplicación directa las Ordenanzas tipológicas del PGOU, cuyas únicas modificaciones se han descrito en los apartados 9.2.1.1. (manzana con patio) y 9.2.1.2. (zonas mixtas) de la presente Modificación Puntual:

9.3.1. Planeamiento asumido.

Se propone modificar el artículo 8.9.1 de la Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido de las Normas Urbanísticas del PGOU al objeto de numerar los apartados existentes e incorporar dos nuevos, tal y como se indican en la tabla comparativa siguiente donde se refleja el texto del articulado vigente y el propuesto:

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</p> <p>Art. 8.9.1 Generalidades Con esta calificación se recoge el planeamiento de segundo grado, en desarrollo de Plan General de 1984, que es asumido por el nuevo Plan General, estableciéndose determinadas adaptaciones o modificaciones, en su caso, que quedan recogidas en las fichas correspondientes. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad.b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad.c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún	<p>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</p> <p>Art. 8.9.1 Generalidades 1. Con esta calificación se recoge el planeamiento de segundo grado, en desarrollo de Plan General de 1984, que es asumido por el nuevo Plan General, estableciéndose determinadas adaptaciones o modificaciones, en su caso, que quedan recogidas en las fichas correspondientes. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad.b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad.c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

<p>quedan solares sin construir.</p> <p>Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas.</p> <p>Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.- Edificabilidad máxima.- Densidad máxima de población.- Sistemas generales, en su caso.	<p>Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún quedan solares sin construir.</p> <p>2. Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas.</p> <p>3. Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.- Edificabilidad máxima.- Densidad máxima de población.- Sistemas generales, en su caso. <p>4. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3., se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.- Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.).- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas. <p>5. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.).- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable).- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 4 anterior.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

9.3.2. Sectores de suelo urbano no consolidado.

Dado que de acuerdo a las fichas incluidas en el artículo 8.11.3, las determinaciones de tipología y altura máxima figuran como determinaciones de ordenación general potestativas, por lo que se propone modificar el artículo 8.11.1 de la Ordenanza 10ª de Sectores de Suelo Urbano no Consolidado de las Normas Urbanísticas del PGOU al objeto de numerar los apartados existentes e incorporar dos nuevos, tal y como se indican en la tabla comparativa siguiente donde se refleja el texto del articulado vigente y el propuesto:

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>CAP. 8.11 Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p> <p>Art. 8.11.1 Definición. Se incluyen en esta Ordenanza las áreas de suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Estudio de Detalle posterior, o bien se realiza dicha ordenación desde el propio Plan General o se establecen algunas directrices básicas de ordenación (Alineaciones, alturas, etc...).</p> <p>Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas, así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p>	<p>CAP. 8.11 Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p> <p>Art. 8.11.1 Definición.</p> <ol style="list-style-type: none">Se incluyen en esta Ordenanza las áreas de suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Estudio de Detalle posterior, o bien se realiza dicha ordenación desde el propio Plan General o se establecen algunas directrices básicas de ordenación (Alineaciones, alturas, etc...)Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas, así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado.A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el art. 8.11.3., se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:<ul style="list-style-type: none">Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.).Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

	<p>6.3.10. para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.11.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, etc.). - En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbano no consolidado). - En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.3.3. Sectores de suelo urbanizable.

Dado que de acuerdo a las fichas incluidas en los artículos 9.1.1 y 9.1.2, las determinaciones de tipología y altura máxima figuran como determinaciones de ordenación general potestativas, por lo que se propone modificar los mencionados artículos del Capítulo 1 del Título IX “Normas específicas para el suelo urbanizables” de las Normas Urbanísticas del PGOU al objeto de numerar los apartados existentes e incorporar dos nuevos, tal y como se indican en la tabla comparativa siguiente donde se refleja el texto del articulado vigente y el propuesto:

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</p> <p>CAP. 1. Determinaciones de ordenación general. Art.9.1.1 Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usos predominantes, compatibles y prohibidos • Plazo para establecer la ordenación detallada • Densidad máxima de edificación • Índice de variedad de uso • Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales. • Índice de variedad tipológica en sectores residenciales. • Índice de integración social en sectores residenciales • Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso. 	<p>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</p> <p>CAP. 1. Determinaciones de ordenación general. Art.9.1.1 Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado. 1. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usos predominantes, compatibles y prohibidos • Plazo para establecer la ordenación detallada • Densidad máxima de edificación • Índice de variedad de uso • Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales. • Índice de variedad tipológica en sectores residenciales. • Índice de integración social en sectores residenciales • Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.

Página 87



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

<ul style="list-style-type: none">• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El Pilar- Las Cabezas- Las Peñiscas I- Las Rubieras- Cruz Verde- Valle San Martín- Las Galanas- Botijas- Valhondo- La Moral- Marín II- Marín I	<ul style="list-style-type: none">• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El Pilar- Las Cabezas- Las Peñiscas I- Las Rubieras- Cruz Verde- Valle San Martín- Las Galanas- Botijas- Valhondo- La Moral- Marín II- Marín I <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.- Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.).- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas. <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (plan parcial, etc.).- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbanizable delimitado).- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

<p>Art. 9.1.2 Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Usos predominantes, compatibles y prohibidos• Plazo para establecer la ordenación detallada• Densidad máxima de edificación• Índice de variedad de uso• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.• Índice de integración social en sectores residenciales• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las Peñiscas II- Los Pisones- Los Claudios	<p>Art. 9.1.2 Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado.</p> <p>1. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Usos predominantes, compatibles y prohibidos• Plazo para establecer la ordenación detallada• Densidad máxima de edificación• Índice de variedad de uso• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.• Índice de integración social en sectores residenciales• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las Peñiscas II- Los Pisones- Los Claudios <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.- Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.).- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas. <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (plan parcial, etc.).- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

	urbanizable no delimitado). - En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.4. Acreditación del interés público.

A la vista de la situación actual expuesta en el apartado 8 de la presente Modificación Puntual, en la que se concluye en su punto 8.3 las dos situaciones detectadas de variedad de denominaciones entre tipologías edificatorias, así como de falta de homogeneidad en el criterio de señalamiento de la posibilidad/prohibición de la construcción de plantas bajo cubierta y/o ático por encima de la altura de cornisa, queda acreditada la justificación del interés público de las propuestas que se formulan en el apartado 9 de la presente Modificación Puntual, con el objetivo de determinar unos criterios claros que permitan la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin generar la menor duda o confusión que pudiera provocar resultados no deseados o imprevistos en el vigente PGOU y resulte la necesaria seguridad jurídica de su aplicación.

10. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de todas las cuestiones anteriormente expuestas, se proponen las siguientes modificaciones de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Salamanca, tal y como se indican en las tablas comparativas siguientes donde se reflejan el texto del articulado vigente y el propuesto:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

1. **Modificación del artículo 8.5.9. “Altura de la edificación y nº máximo de plantas” de la Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto.**

ARTICULADO VIGENTE		ARTICULADO PROPUESTO	
Art. 8.5.9 Altura de la edificación y nº máximo de plantas. El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:		Art. 8.5.9 Altura de la edificación y nº máximo de plantas. El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:	
Nº de plantas	Altura en metros	Nº de plantas	Altura en metros
-----	-----	-----	-----
1	4,50	1	4,50
2	7,50	2	7,50
3	10,50	3	10,50
4	13,75	4	13,75
5	16,75	5	16,75
6	19,75	6	19,75
7	22,75	7	22,75
8	25,75	8	25,75
Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 8.5.10 .		Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas. Queda prohibida la construcción de plantas bajo cubierta. No obstante lo anterior, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en las fichas de planeamiento Asumido, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, pudiendo el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, proponer variantes a la regla general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento.	

2. **Modificación del artículo 8.7.7 “Altura de la edificación y nº máximo de plantas”, de la Ordenanza 6ª de Edificación en Manzana con Patio.**

ARTICULADO VIGENTE		ARTICULADO PROPUESTO	
Art. 8.7.7 Altura de la edificación y nº máximo de plantas El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:		Art. 8.7.7 Altura de la edificación y nº máximo de plantas El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:	
Nº de plantas	Altura en metros	Nº de plantas	Altura en metros
-----	-----	-----	-----
1	4,50	1	4,50
2	7,50	2	7,50
3	10,50	3	10,50
4	13,75	4	13,75
5	16,75	5	16,75
6	19,75	6	19,75

Página 91



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

7	22,75	7	22,75
8	25,75	8	25,75

Como regla general, por encima del número máximo de plantas se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado según se establece en el art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas. Del mismo modo queda prohibida la construcción de una planta bajo cubierta tal y como se define en el art. 6.3.9 de las presentes Ordenanzas. No obstante lo anterior, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en las fichas de planeamiento Asumido, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, pudiendo el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, proponer variantes a la regla general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento.

3. **Modificación del artículo 8.8.11 “Construcciones permitidas por encima de la altura”, de la Ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
Art. 8.8.11 Construcciones permitidas por encima de la altura. Se permitirán bajo cubierta las instalaciones de todo tipo, trasteros individuales e incluso la utilización para el uso principal al que se destine la edificación de acuerdo con las normas establecidas en el Art. 8.8.17, para el aprovechamiento bajo cubierta y la terminación de su envolvente máxima.	Art. 8.8.11 Construcciones permitidas por encima de la altura. Se permitirán bajo cubierta las instalaciones de todo tipo, trasteros individuales e incluso la utilización para el uso principal al que se destine la edificación de acuerdo con las normas establecidas en el Art. 8.8.17, para el aprovechamiento bajo cubierta y la terminación de su envolvente máxima. Queda prohibida la construcción de una planta de ático tal y como se define en el art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas.

4. **Modificación del artículo 8.10.9 “Altura de la edificación. Nº máximo de plantas” de la Ordenanza 9ª de Zonas Mixtas.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
Art. 8.10.9 Altura de la edificación. Nº máximo de plantas En los grados 1º y 3º, el número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de cornisa no será superior a 10,50 mts. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el número máximo de plantas será de tres más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art. 6.3.9.	Art. 8.10.9 Altura de la edificación. Nº máximo de plantas En los grados 1º y 3º, el número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de cornisa no será superior a 10,50 mts. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el número máximo de plantas será de tres más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art. 6.3.9. Del mismo modo queda prohibida la construcción de una planta de ático tal y como se define en el art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas. No obstante lo anterior, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en las fichas de



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

	planeamiento Asumido, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, pudiendo el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, proponer variantes a la regla general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Modificación del artículo 8.9.1 “Generalidades” de la Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido.

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</p> <p>Art. 8.9.1 Generalidades Con esta calificación se recoge el planeamiento de segundo grado, en desarrollo de Plan General de 1984, que es asumido por el nuevo Plan General, estableciéndose determinadas adaptaciones o modificaciones, en su caso, que quedan recogidas en las fichas correspondientes. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones:</p> <p>a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad. b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad. c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún quedan solares sin construir.</p> <p>Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas. Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos predominantes, compatibles y prohibidos. - Edificabilidad máxima. - Densidad máxima de población. - Sistemas generales, en su caso. 	<p>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</p> <p>Art. 8.9.1 Generalidades</p> <p>1. Con esta calificación se recoge el planeamiento de segundo grado, en desarrollo de Plan General de 1984, que es asumido por el nuevo Plan General, estableciéndose determinadas adaptaciones o modificaciones, en su caso, que quedan recogidas en las fichas correspondientes. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones:</p> <p>a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad. b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad. c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún quedan solares sin construir.</p> <p>2. Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas.</p> <p>3. Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos predominantes, compatibles y prohibidos. - Edificabilidad máxima. - Densidad máxima de población. - Sistemas generales, en su caso. <p>4. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

	<p>ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.). - Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas. <p>5. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.). - En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable). - En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 4 anterior.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Modificación del artículo 8.11.1 “Definición” de la Ordenanza 10ª de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>CAP. 8.11 Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p> <p>Art. 8.11.1 Definición. Se incluyen en esta Ordenanza las áreas de suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Estudio de Detalle posterior, o bien se realiza dicha ordenación desde el propio Plan General o se establecen algunas directrices básicas de ordenación (Alineaciones, alturas, etc,...).</p> <p>Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas , así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p>	<p>CAP. 8.11 Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p> <p>Art. 8.11.1 Definición.</p> <p>1. Se incluyen en esta Ordenanza las áreas de suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Estudio de Detalle posterior, o bien se realiza dicha ordenación desde el propio Plan General o se establecen algunas directrices básicas de ordenación (Alineaciones, alturas, etc,...) !</p> <p>2. Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas , así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado !</p> <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las</p>



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

	<p>fichas incluidas en el art. 8.11.3., se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado. - Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.). - Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas. <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.11.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, etc.). - En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido). - En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Modificación de los artículos 9.1.1 “Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado”, y 9.1.2. “Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado”, del Capítulo 1 del Título IX de Normas específicas para el suelo urbanizable.

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</p> <p>CAP. 1. Determinaciones de ordenación general. Art.9.1.1 Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usos predominantes, compatibles y prohibidos • Plazo para establecer la ordenación detallada • Densidad máxima de edificación • Índice de variedad de uso • Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales. 	<p>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</p> <p>CAP. 1. Determinaciones de ordenación general. Art.9.1.1 Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado. 1. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usos predominantes, compatibles y prohibidos • Plazo para establecer la ordenación detallada • Densidad máxima de edificación • Índice de variedad de uso • Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

<ul style="list-style-type: none">• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.• Índice de integración social en sectores residenciales• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El Pilar- Las Cabezas- Las Peñiscas I- Las Rubieras- Cruz Verde- Valle San Martín- Las Galanas- Botijas- Valhondo- La Moral- Marín II- Marín I	<ul style="list-style-type: none">• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.• Índice de integración social en sectores residenciales• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- El Pilar- Las Cabezas- Las Peñiscas I- Las Rubieras- Cruz Verde- Valle San Martín- Las Galanas- Botijas- Valhondo- La Moral- Marín II- Marín I <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.- Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.).- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas. <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (plan parcial, etc.).- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbanizable delimitado).- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

<p>Art. 9.1.2 Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Usos predominantes, compatibles y prohibidos• Plazo para establecer la ordenación detallada• Densidad máxima de edificación• Índice de variedad de uso• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.• Índice de integración social en sectores residenciales• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las Peñiscas II- Los Pisones- Los Claudios	<p>PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.</p> <p>Art. 9.1.2 Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado.</p> <p>1. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Usos predominantes, compatibles y prohibidos• Plazo para establecer la ordenación detallada• Densidad máxima de edificación• Índice de variedad de uso• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.• Índice de integración social en sectores residenciales• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.• Directrices de ordenación vinculantes.• Otras condiciones indicativas. <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las Peñiscas II- Los Pisones- Los Claudios <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.- Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.).- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas. <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

	<p>detallada si existe (plan parcial, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none">- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbanizable no delimitado).- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En los apartados anteriores, así como en el anejo nº 2 del presente documento, se incorporan las tablas, meramente informativas, explicativas de las consecuencias de las modificaciones propuestas en el momento de redacción de la presente Modificación Puntual, **sin que ello implique modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados, y sin que ello implique mayor modificación del PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo**

11. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

Del carácter puntual de la modificación propuesta, por su objeto de aclaración de artículos de las Normas urbanísticas del PGOU sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, es por lo que se considera que la presente Modificación Puntual nº 7 no afecta en absoluto al modelo territorial definido en el vigente P.G.O.U. de Salamanca.

12. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la Modificación Puntual nº 7 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión -



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la Modificación Puntual nº 7 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

13. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL: “Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1º. *Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.*

2º. *Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.*

3º. *Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.*

4º. *Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas”.*

De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la Modificación Puntual nº 7 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la justificación reflejada el presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No afecta, por su contenido, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

14. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones, que consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Salamanca se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

- Riesgo de Inundaciones : Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:
 - o Riesgo: Medio.
- Riesgo de Incendios Forestales (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- Riesgo Local: Moderado.
- Índice de Peligrosidad: Bajo.
- Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
 - Riesgo por carretera: Alto/Medio.
 - Riesgo por ferrocarril: Medio/Bajo

En el caso que nos ocupa, al tratarse de aclaraciones en la Normativa Urbanística del PGOU sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, y por ello sin repercusión alguna en materia de protección civil, puede afirmarse que la presente Modificación Puntual no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente.

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente Modificación Puntual, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario, por las propuestas que formula la presente Modificación Puntual, adoptar ninguna medida correctora.

15. NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.

Al igual que sucede con la normativa sectorial señalada en los apartados anteriores, al resultar el objeto de la presente Modificación Puntual realizar aclaraciones en la Normativa Urbanística del PGOU sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, resulta evidente que no posee afección alguna en lo relacionado con la normativa de ruido.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

16. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCYL

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- La conveniencia e interés público de la Modificación Puntual nº 7 se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en realizar una serie de aclaraciones sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, con el objetivo de determinar unos criterios claros que permitan la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin la menor duda o confusión que pudiera provocar resultados no deseados o previstos en el vigente PGOU, dada la actual falta de homogeneidad tanto en las denominaciones de las diferentes tipologías, como en el determinación del criterio de posibilidad/prohibición de la construcción de áticos y/o bajo cubiertas.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado 10 “Conclusión – Propuesta” de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, incluyendo para mayor claridad una tabla que contienen el texto de la Normativa vigente y el que la presente Modificación Puntual propone modificar. Del mismo modo en el anejo nº 1 de este documento se incluyen las tablas que incorporan las tablas de las situaciones detectadas en el estado actual (incluidas en apartado 8 de la presente Modificación Puntual), y en el anejo nº 2 las equivalentes como resultado de aplicación de las propuestas que formula la presente Modificación Puntual (incluidas en apartado 9 de la presente Modificación Puntual), y cuya utilización facilitará su mejor aplicación.
- Por el objeto de la actuación ya descrito, y tal y como se ha justificado en el apartado 11 de este documento, se considera que la Modificación Puntual nº 7 no posee influencias ni en el modelo territorial definido en el vigente



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

P.G.O.U. de Salamanca ni en la ordenación general vigente, al tratarse de aclaraciones sobre la normativa urbanística sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa.

17. CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL.

La actuación que propone la presente Modificación Puntual nº 7, al tratarse de aclaraciones sobre la normativa urbanística sobre tipologías edificatorias residenciales y construcciones por encima de la altura de cornisa, no producen alteración alguna sobre los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el art. 172 del RUCyL.

18. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL.

Por el objeto de la presente Modificación Puntual, resulta evidente que no se plantea ninguna propuesta que aumente el volumen edificable, el número de viviendas previstas, o relicen cambios en el uso del suelo, por lo que no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL.

Salamanca, 16 de Marzo de 2015.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Andrés García Alcalde.

EL ARQUITECTO TÉCNICO
DEL P.M.V.U..

Fdo.: Mercedes Guerra Prado.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Beatriz Diosdado Calvo.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: José Angel Perfontan Guerrero.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ANEJOS.

- ANEJO Nº 1: Tablas estado actual.
- ANEJO Nº 2: Tablas propuesta de modificación.

Observación: Estas tablas poseen un carácter informativo sobre la aplicación de los criterios y propuestas de esta Modificación Puntual y sin implicar modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados, y sin que ello implique mayor modificación del PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo

Página 104

C/ Pozo Amarillo nº 2 – 37001 SALAMANCA – Tfno.: 923.28.18.88 – FAX: 923.28.13.29.
Email: pmvu@aytosalamanca.es – Web: <http://pmvu.aytosalamanca.es> - www.pmvu.es



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ANEJO N° 1 - TABLAS ESTADO ACTUAL.

- Anejo 1.1.** Denominaciones tipológicas actuales.
- Anejo 1.2.** Ordenanzas Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca vigente.
- Anejo 1.3.** Planeamiento Asumido – PA.
- Anejo 1.4.** Suelo Urbano No Consolidado - SUNC.
- Anejo 1.5.** Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

Observación: Estas tablas poseen un carácter informativo sobre la aplicación de los criterios y propuestas de esta Modificación Puntual y sin implicar modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados, y sin que ello implique mayor modificación del PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo



SECTOR	TIPOLOGIA EXISTENTE
PA-1	
PA-7	
PA-10	
PA-11	
PA-15	Edificación con definición de alineación interior
PA-16	
PA-17	
PA-18	
PA-19	
PA-20	
SUNC-22	Multifamiliar en vivienda en bloque
SUNC-32	Alineación exterior que limita con la vía pública alineación interior del patio de manzana
SUNC-8	
SUNC-13	
SUNC-46	
SUNC-52	
EL PILAR	Manzana con patio
LAS CABEZAS	
CRUZ VERDE	
LAS GALANAS	
MARIN I	
MIRALRIO	
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - MANZANA CON PATIO
PA-1	
PA-2	
PA-15	Edificación aislada en bloque abierto
PA-20	
PA-35	
PA-21	
PA-22	Edificación en Bloque Abierto
PA-23	
PA-25	
SUNC-1	
SUNC-2	
SUNC-3	
SUNC-12	
SUNC-13	
SUNC-15	
SUNC-16	
SUNC-18	
SUNC-24	
SUNC-28	
SUNC-31	
SUNC-33	
SUNC-34	
SUNC-35	Bloque Abierto
SUNC-39	
SUNC-41	
SUNC-45	
SUNC-51	
SUNC-52	
EL PILAR	
LAS CABEZAS	
PENISCAS I	
CRUZ VERDE	
VALLE DE SAN MARTIN	
LAS GALANAS	
MARIN II	
MARIN I	
MIRALRIO	
SUNC-26	Bloque aislado
SUNC-27	
PA-36	Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb
TEJAR DE AULINO	Colectiva libre
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO
PA-31	
PA-32	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras con fijación de fondos
PA-33	
PA-1	
PA-3	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.
PA-13	
PA-18	
SUNC-4	
SUNC-5	
SUNC-6	
SUNC-16	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
SUNC-19	
SUNC-29	
SUNC-42	
SUNC-43	
PA-12	Manzana Compacta
SUNC-13	
SUNC-21	Manzana Compacta Extensiva
SUNC-38	Edificación en manzana cerrada o entre medianeras
TEJAR DE AULINO	Colectiva protegida
PA-4	
PA-8	
PA-9	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.
PA-38	
SUNC-33	
SUNC-35	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
PA-36	Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm
SUNC-37	Manzana Compacta Intensiva
PA-2	
PA-14	Edificación de vivienda agrupada en hilera
PA-20	
PA-24	
SUNC-17	Edificación agrupada en hilera
PA-26	
PA-28	Edificación de vivienda unifamiliar en hilera
PA-36	Agrupaciones de vivienda unifamiliar
PA-18	Edificación de vivienda unifamiliar
PA-23	
SUNC-7	
SUNC-12	
SUNC-18	
SUNC-23	
SUNC-24	
SUNC-46	Vivienda unifamiliar
EL PILAR	
LAS CABEZAS	
PENISCAS I	
CRUZ VERDE	
LAS GALANAS	
PA-21	Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.
PA-25	
SUNC-27	
YUGADAS	Vivienda unifamiliar en todos sus grados
TEJAR DE AULINO	
SUNC-9	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o adosada
SUNC-15	
SUNC-1	
SUNC-2	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada
SUNC-11	
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar adosada
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar aislada
SUNC-7	LIBRE
SUNC-10	
SUNC-14	
SUNC-23	
SUNC-40	
SUNC-47	
SUNC-48	
SUNC-49	
BOTIJAS	LIBRE
VALHONDO	
LA MORAL	
TEJAR VIEJO	
LAS PENISCAS II	
LOS PISONES	
LOS CLAUDIOS	

Nº Ordenanza	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ART. ORDENANZA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ATICO	BAJO CUBIERTA
1ª	Edificación en Manzana Compacta Intensiva	8.2.7	Hasta 8 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (s/ art. 6.3.9 y 6.3.10).	Si si no está expresamente prohibido	Si si no está expresamente prohibido
2ª	Edificación en Manzana Compacta Extensiva	8.3.7	Hasta 6 plantas/19,75m. Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (s/ art. 6.3.9 y 6.3.10). Limitaciones en zona sur y edificios de tres plantas sin ático.	Si si no está expresamente prohibido	Si si no está expresamente prohibido
3ª	Edificación Consolidada	8.4.4	Las existentes	EXISTENTES	EXISTENTES
4ª	Edificación en Bloque Abierto	8.5.9	Hasta 8 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado (s/ art.28)	SI	??????
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar	8.6.9	Hasta 3 plantas/10,50m Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado	NO	NO
6ª	Edificación en Manzana con Patio	8.7.7	Hasta 8 plantas/25,75m 1. Edificios catalogados: ficha catálogo. 2. Resto hasta 5 plantas/15,80m en calles ancho ≤ 8 metros ó 5 plantas/16,20m en resto.	??????	??????
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17	Las alturas son máximas y por tanto no son obligatorias de alcanzar. El Órgano Competente en materia de protección del Patrimonio podrá, justificadamente, (pendiente de la calle, colindancia con edificios catalogados, etc.) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17	1. S/FICHA.	1. S/FICHA.
8ª	Planeamiento Asumido		Ver hoja	S/ FICHA	S/ FICHA
9ª	Zonas Mixtas	8.10.9	En los grados 1º y 3º, el nº max de plantas será de 3 y la altura max de comisa no será superior a 10,50m Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el nº max de plantas será de 3 más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art.6.3.9	GRADO 1º y 3º: NO	GRADO 1º y 3º: NO
10ª	Sectores de Suelo Urbano No Consolidado	8.11.2.2	Ver hoja Los Estudios de Detalle podrán establecer las calificaciones previstas en el Plan General (manzana compacta intensiva, extensiva, bloque abierto, etc...) y ajustarse a sus determinaciones, con la particularidad de que la edificabilidad por parcela meta será la establecida en la propia ordenación detallada. Sin embargo, dichos Estudios de Detalle podrán establecer ordenaciones que no se ajusten exactamente a las tipologías asociadas a cada una de las calificaciones, o bien ordenaciones mixtas, que deberán justificar los condicionantes urbanísticos propuestos (parcela mínima, retranqueos, ocupación, condiciones estéticas) y que quedan supeditadas a la aprobación por el Ayuntamiento.	GRADO 2º: ???	GRADO 2º: SI



PA	Descripción	Tiología	PLANEAMIENTO ASUMIDO	Nº de plantas máximo	
PA-1		1) Edificación con definición de alineación interior. (ref patios manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. (ref patios bloque abierto) 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)		1) Edificación con definición de alineación interior. -Manzana 6: 6 plantas y bajo cubierta. Ático prohibido. Altura max: 18,75m (medida desde la rasante del patio de manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. -Manzana 3: 4 plantas y ático en la alineación sur que constituirá la cuarta planta hacia la alineación norte. Altura max: 13,50m -Manzana 5: 3 plantas y ático en la alineación sur que constituirá la tercera planta hacia la alineación norte. Altura max: 10,50m 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. -Manzana 2: 4 plantas + ático o bajo cubierta. Altura max: 13,50m -Manzana 9: 4 plantas. Ático prohibido. Altura max: 13,50m	1) Edificación con definición de alineación interior. -Manzana 6: 6 plantas y bajo cubierta. Ático prohibido. Altura max: 18,75m (medida desde la rasante del patio de manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. -Manzana 3: 4 plantas y ático en la alineación sur que constituirá la cuarta planta hacia la alineación norte. Altura max: 13,50m -Manzana 5: 3 plantas y ático en la alineación sur que constituirá la tercera planta hacia la alineación norte. Altura max: 10,50m 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. -Manzana 2: 4 plantas + ático o bajo cubierta. Altura max: 13,50m -Manzana 9: 4 plantas. Ático prohibido. Altura max: 13,50m
PA-2	PERI Accón 7	1) Edificación aislada en Bloque Abierto. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera		1) Edificación aislada en bloque abierto. -Parcelas A2a, A2c y B2a: 3 plantas. Altura max: 10,50m -Parcelas A2b, A2d y B2b: 4, 5 y 6 plantas. Altura max: 13,50m, 16,50m y 19,50m (sf nº plantas) En parcelas A1 y B1 se permite ático con retranqueo a vía pública. En el resto se permite construir la última planta en tipología de ático , para lo cual se producirá el retranqueo obligatorio al menos a una de las fachadas. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera, G 1ª 3 plantas y 1 planta (sf plano P. 13). Por encima de la altura máxima se prohíbe planta bajo cubierta y de ático . Altura max: 10,50m	
PA-3	PERI Accón 9. Área Norte del Barrio Blanco	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ocupación remisión artículo manzana compacta extensiva)		3 plantas y ático retranqueado . Se podrá autorizar sobrados o desvanes, bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. La altura de la cumbrera no será superior a 4m. Pte max: 58% (30º). Altura max: 10,50m	
PA-6	PERI Accón 19. Avenida de Alfonso IX	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)		Avf Alfonso IX: 6 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático . Altura max: 10,75m Calle Arvia y Wellington: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático . Altura max: 16,75m Calle Miguel de Unamuno: 4 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático . Altura max: 13,75m	
PA-7	PERI Accón 20. Avenida de París	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)		Calle Magallanes: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático . Altura max: 16,50m Av. de París: 6 plantas. Se permite planta de bajo cubierta o de ático . Altura max: 19,50m En la alineación correspondiente al fondo máximo no será necesario retranquear el ático .	
PA-8	PERI Accón 30. Avenida de Campoamor	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)		Obligatorio 8 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático . Altura max: 25,50m	
PA-9	PERI Accón 34. Calle de Bilbao	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)		8 plantas (incluida planta de ático o bajo cubierta) Se considerará la modificación de cotas alométricas aprobada por Resolución de Alcaldía, 30 enero 2002 Altura max: 16,50m	
PA-10	PERI Accón 38. Las Pajas	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)		4 plantas. Se permite planta bajo cubierta y de ático Altura max: 13,50m	
PA-11	PERI Acciones 52 y 53. Laboratorios Coca-Chamberi	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)		Manzana RM-1: 4 plantas obligatorio Manzana RM-2: 4 plantas Ático prohibido. Se permite planta bajo cubierta Altura max: 13,50m	
PA-12	MODIFICACIÓN PERI Accón 55. Chamberi	Manzana compacta sf PERI		sf PERI	
PA-13	PERI Accón 64. La Fontana	1) y 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)		1) Edificaciones con fachada a C/ Jardines y C/ Bailen: obligatorio 7, 6 y 5 plantas, según plano M-5. Altura max: 27,75m y 16,75m, respectivamente. Se permite planta de ático . 2) Edificaciones con fachada a C/ Pradillo y C/ San José: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Se permite planta bajo cubierta. No se permiten retranqueos, terrazas o cualquier otra modificación del faldón de cubierta (salvo ventanillas tipo velux)	
PA-14	Plan Parcial Sector 33-D. Las Pajas Este	Edificación agrupada en hilera (ref a viv unifamiliar)		2 plantas. Altura max según línea de cota de edificación coincidente.	
PA-15	Plan Parcial Sector 29B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación aislada en bloques abiertos.		1) Edificación con definición de alineación interior. -Manzana Rm-4: 7 plantas. Altura max: 21,50m. -Manzana Rm-5: 10, 11, 12, 13, 14 plantas. Altura max: 10,50m 2) Edificación aislada en bloque abierto. -Manzana Rb-7 y 8: 3 plantas. Altura max: 10,50m Ático Prohibido Se permite planta bajo cubierta (ver anexo ficha nº 15) con las siguientes condiciones: -La pendiente máxima será de 27º, en todas las alineaciones. -Se permiten techos, dentro de la altura máxima, que no sobrepasen la altura de 1,00m medida desde la parte superior del último forjado de pasos. -Altura máxima a cumbrera 4m. -Pendiente única	
PA-16	Plan Parcial Sector 30B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.		1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 18,75m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático . 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Ático permitido.	
PA-17	Plan Parcial Sector 32B	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)		8 plantas. Se permite planta bajo cubierta y de ático Altura máxima: 18,50m	
PA-18	Plan Parcial Sector 35C. Alambres-Vetaherrosa	1) Edificación con definición de alineación interior. (coexistencia de combinación con viv unifamiliar) 2) Edificación de vivienda unifamiliar		1) Edificación con definición de alineación interior. -Manzana 15: 4 plantas. Altura max: 13,50m. Prohibido bajo cubierta 2) Edificación de vivienda unifamiliar. -Manzanas: 16, 17, 18 y 21: 3 plantas. Altura max: 10,00m. Prohibido planta bajo cubierta y de ático.	
PA-19	Plan Parcial Sector 36EFG	1) Edificación con definición de alineación interior. Ref patio a ordenanza manzana con patio		4 plantas. Altura max: 13,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático .	
PA-20	Plan Parcial Sector 39D	1) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden viv unifamiliar) 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera. (Ref patio orden viv unifamiliar) 3) Edificación aislada en bloque abierto (Ref patio orden bloque aislado)		1) Edificación con definición de alineación interior: 4 plantas. Altura max: 13,00m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera: 3 plantas. Altura max: 9,00m. 3) Edificación aislada en bloque abierto: 4 plantas. Altura max: 13,00m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático .	
PA-21	Plan Parcial Sector 45B	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.		1) Edificación aislada en bloque abierto: 4 plantas. Altura max: 13,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático .	
PA-22	Plan Parcial Sector 59B-69	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.		1) Edificación aislada en bloque abierto: 5 plantas. Altura max: 16,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: -a) A C/ Juan Bautista y Juan de Herrera: 2 plantas. Altura max: 7,50m. Se admite planta bajo cubierta. -b) A C/ Alcalde Navarro González y Alcalde Gutiérrez González: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	
PA-23	Plan Parcial Sector 61	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar		1) Edificación aislada en bloque abierto. -Manzanas 5 y 6: 4 plantas y bajo cubierta. Altura max: 13,50m, en las calles con pendiente se escalonará la edificación de modo que no se sobrepase en ningún punto los 10m. 2) Edificación de vivienda unifamiliar. -Manzanas 1, 7, 8, 9, 12, 25, 27, 35 y 36: 3 plantas y bajo cubierta. Altura max: 10m, en las calles con pendiente se escalonará la edificación de modo que no se sobrepase en ningún punto los 11m. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con las siguientes condiciones: -Pendiente max del faldón 40º y arranque desde el plano de fachada. -Huecos en dicho faldón, que permitan iluminación de piezas vívcolas, se dispondrán en el plano de cubierta o bien mediante iluminación vertical. -La longitud de los huecos será la mínima posible y nunca superior al 50% de la longitud de la fachada. -Se adjudicará un área de lectura dominante del faldón de cubierta tanto en su inicio como en conjunto	
PA-24	Plan Parcial Sector 62A	Edificación agrupada en hilera		3 plantas. Altura max: 10m	
PA-25	Plan Parcial Sector 65. El Zurgun	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.		1) Edificación en bloque abierto. 5 plantas. Altura max: 16,50m 7 plantas en bloques RmB-05 y RmB-10 con la condición de que las fachadas a la calle P-1, deberán retranquearse un mínimo de 3m a partir de la 0ª planta. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. 2 plantas. En las parcelas de gran pendiente, las fachadas posteriores no incrementarán en más de una planta el número permitido. Sobre las dos plantas completas de edificación se podrá autorizar sobrados o desvanes, bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. Pendiente máx 58% correspondiente a 30º sesagésimas. Altura max: 7,50m. En las parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas inferiores superiores a 5m por efecto de la diferencia de cota alométrica entre las rasantes de la calle y los espacios libres interiores.	
PA-26	Plan Parcial Sector 71B	Edificación vivienda unifamiliar en hilera		3 plantas. Altura max: 9 m.	
PA-27	Plan Parcial Sector 77	Plan Parcial		Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático .	
PA-28	Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega	Edificación vivienda unifamiliar en hilera		No se edificarán en la ficha. Remisión al Plan General	
PA-31	Ordenación detallada de la UA nº 2. Pehueros de San Blas	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden casco histórico)		1 y 2 plantas, según el tipo de parcela. Se admiten áticos en parcelas tipo 3 (remisión a fetas de anejo a la ficha nº 28). Altura max: La existente. Hacia el patio de manzana 2,50m, con cierto márgenes, ver Art 10 y fichas ordenanza del anejo a la ficha nº 28. Según regulación del Plan General. Ver plano OO-8 (rango de calles y alturas) Según Art. 8.8 y Art. 8.9 de las Normas Urbanísticas. La planta baja no superará una altura de 3,00m.	
PA-32	Estudio de Detalle de la Manzana C de la UA nº 2	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden casco histórico)		Según regulación del Plan General, que se recoge en el Estudio de Detalle. Según Art. 8.8 y Art. 8.9 de las Normas Urbanísticas. La planta baja no superará una altura de 3,50m para usos no residenciales o de 2,75m para este. Según regulación del PG que recoge el ED: I) planta: semisótano, planta baja y primera. II) plantas: semisótano, planta baja y primera. III) plantas: semisótano, planta baja, primera y segunda. Si la parcela da frente a 2 calles opuestas con desnivel entre ellas, se computará en nº max de plantas desde cada una de las dos rasantes escalonando la edificación en un punto comprendido entre 1/3 y 2/3 de la profundidad de la parcela (Gráfico 1)	
PA-33	Estudio de Detalle del Barrio de San Vicente y modificaciones posteriores	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden casco histórico)		Altura max total del edificio: Para I plantas: 3,20m Para II plantas: 6,20m Para III plantas: 9,30m Si existe semisótano se podrán incrementar las alturas máximas en 1,20m	
PA-34	Plan Especial del Cerro de San Vicente	ESTUDIO DE DETALLE 2011		No se especifican en la ficha. Remisión al Plan Especial del Cerro de San Vicente y Estudio de Detalle IEP, incluido en Anexo de Planeamiento Asumido.	
PA-35	Plan Parcial del Polígono del Tormes	Edificación aislada en bloque abierto		1) Parcela con frente a C/ Maestro Soler y C/ Maestro Sánchez Alba: 4 plantas. Altura max. Edificación residencial (tres plantas) altura por planta 3m y edificación complementaria (planta baja) altura 3,5m 2) Parcela con frente a C/ Maestro Guzmán: 4 plantas. Altura max: 3m por planta	
PA-36	El Zurgun II	1) Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm. 2) Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb. 3) Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar RU		sf Modif. Plan Parcial 2008	
PA-38	PERI Accón 29. Calle Nicargua	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)		1 planta. Altura max: 3,50m	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SUNC	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo
SUNC-1	Carretera de Zamora	a. Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	a. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar b. 4 plantas y 13,75m para bloque abierto
SUNC-2	Av. de San Agustín	a. Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	3 plantas y 10,50m, sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-3	Prolongación de Av Federico Anaya	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m más ático o bajo cubierta
SUNC-4	Transferencias del Barrio de Pizarrales	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin ático ni bajo cubierta , excepto en C/ Caída de Valhondo hasta cruce con C/ La Luz, que será de 4 plantas y 13,75m, sin ático ni bajo cubierta
SUNC-5	Transferencias del Regato de Buenavista	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas sin ático ni bajo cubierta , y 10,50m
SUNC-6	Transferencias del Barrio de Puente Ladrillo	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin ático ni bajo cubierta
SUNC-7	Av de Jesús Arambarri	a. Libre. b. Vivienda Unifamiliar (25%).	a. 4 plantas y 13,75m. b. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar
SUNC-8	C/ Francisco Gil	Manzana con patio	4 plantas y 13,75m
SUNC-9	C/ Colombia y Crta/ Aldealengua	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada y adosada	2 plantas y 7,50m
SUNC-10	C/ Colombia y Av/ Jesús Arambarri	Libre	5 plantas y 16,75m
SUNC-11	Transferencias zona Tejisa	Vivienda Unifamiliar pareada y adosada	2 plantas y 7,50m, sin ático ni bajo cubierta
SUNC-12	2ª Ronda de Circunvalación	a. Vivienda Unifamiliar. b. Bloque Abierto.	a. 2 plantas y 7,50m para vivienda unifamiliar, sin ático ni bajo cubierta b. 3 plantas y 10,50m para bloque abierto, sin ático ni bajo cubierta
SUNC-13	Mirat - Av. de la Aldehuela	a. Manzana con patio b. Bloque Abierto (EN ANEJO NO FIGURA) c. Manzana Compacta (en condiciones de altura y ordenanza, en tipología viene viv unifamiliar que no hay en ordenación)	a. 6 plantas + ÁTICO (COND VINCULANTES FICHAS) y 18,50m en Manzana con Patio b. no especifica c. 5 plantas + ÁTICO (COND VINCULANTES FICHAS) y 16,50m en Manzana Compacta
SUNC-14	Calzada de Medina - Los Rubieros	Libre	5 plantas y 16,75m sin ático ni bajo cubierta
SUNC-15	Cordel de Merinas	a. Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	3 plantas y 10,50m
SUNC-16	Av. de los Reyes de España	a. Bloque Abierto b. Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m
SUNC-17	Carretera de Vecinos	Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta o ático (pgou) 2 PLANTAS Y 7.50 M SIN ATICO NI BC (E.Detalle)
SUNC-18	C/ Mesonero Romanos	ZONA A: Bloque Abierto o Vivienda Unifamiliar ZONA B: Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m, sin ático ni bajo cubierta
SUNC-19	C/ César Real de la Riva	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m
SUNC-21	Transferencias del Barrio de los Alambres	Manzana compacta EXTENSIVA	3 plantas y 10,50m, sin ático ni bajo cubierta (S/ pgou; s/ E. DETALLE no dice nada)
SUNC-22	Av/ de Lasalle 162-176	Multifamiliar de vivienda en bloque (Est. Detalle)	3 - 4 plantas (Estudio Detalle)
SUNC-23	Av/ de Lasalle - La Garrocha	a. Libre b. Vivienda Unifamiliar (30% mínimo)	3 plantas y 10,50m
SUNC-24	Comandante Jerez - Industria Quilama	a. Vivienda Unifamiliar. b. Bloque Abierto.	a. 2 plantas y 7,50m más bajo cubierta o ático para vivienda unifamiliar b. 3 plantas y 10,50m sin ático ni bajo cubierta para bloque abierto
SUNC-26	Ampliación finca Buenos Aires	Bloque Aislado	4 plantas y 13,75m
SUNC-27	Vistahermosa I - Zona Este	a. Vivienda Unifamiliar en todos grados. b. Bloque Aislado	3 plantas y 10,50m más ático o aprovechamiento bajo cubierta
SUNC-28	Vistahermosa II - Zona Oeste	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m más ático o aprovechamiento bajo cubierta
SUNC-29	C/ Muñozola	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-30	Subestación Eléctrica "Garrido-Norte"		6 plantas y 19,75m. Se permite ático o planta bajo cubierta
SUNC-31	Subestación Eléctrica "Av. Champagnat"	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m. Se permite ático o planta bajo cubierta
SUNC-32	Ps del Lunes de Aguas - Dependencias Municipales "Lasalle"	Alineación exterior que limita con la vía pública y alineación interior del patio de manzana	4 plantas y 13,75m
SUNC-33	Ps de Carmelitas - Hospital de la Stma Trinidad	a. Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref Ord 2ª Manzana Compacta Intensiva) b. Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m
SUNC-34	Ctra de Aldealengua - Instituto García Bernalt	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático
SUNC-35	Ctra de Aldealengua - Campo fútbol "Monterrey"	a. Bloque Abierto b. Edificación en manzana compacta o entre medianerías.	5 plantas y 16,75m. Ático permitido. Se prohíbe planta bajo cubierta
SUNC-36	Calzada de Medina - Mercasalamanca		No se especifican en la ficha. Remisión al Anejo de Sectores de SUNC (modificación nº 12 del PGOU de 1984)
SUNC-37	Av Federico Anaya - Antiguo Cuartel "Julían Sánchez-el-Chamé"	a. Terciario b. Manzana compacta intensiva	b. hasta 7 plantas y 22,75m
SUNC-38	Plaza del Zoco	Edificación en manzana cerrada o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-39	Calle del Músico Antonio José	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-40	Hospital Psiquiátrico - Diputación Provincial	Libre	3 plantas y 10,50m. sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-41	Polígono "El Tormes"	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe ático o planta bajo cubierta
SUNC-42	Calle Méndez Nuñez 82-86	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta
SUNC-43	Calle Santa Teresita del Niño Jesús 86	Manzana compacta extensiva (Estudio de Detalle)	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta (en PGOU, en E. DETALLE no dice nada)
SUNC-45	Parque de los Jesuitas - Calle Vergara	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta
SUNC-46	Camino de Cabrerizos	a. Vivienda Unifamiliar b. Manzana con patio	a. 3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta b. 3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-47	Calle de los Francos	Libre	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-48	Calle de los Portugaleses	Libre	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-49	Calle Babia	Libre	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-50	Montessori	TERCIARIO (edif. Libre)	4 plantas y 13,50m se prohíbe ático y planta bajo cubierta
SUNC-51	Colegio de los Hermanos de San Juan de Dios	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta
SUNC-52	SENDERO DE LAS CREGAS (MODIF Nº 4 PGOU)	a. Bloque Abierto b. Manzana con patio	a. 6 plantas y 19,75m. Se prohíbe ático o planta bajo cubierta b. 5 plantas y 16,75m Se prohíbe ático o bajo cubierta

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo S/ PGOU
EL PILAR	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
LAS CABEZAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
LAS PEÑISCAS I	1) Bloque Abierto 2) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
CRUZ VERDE	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	8 plantas y 25,50m
VALLE SAN MARTÍN (en redacción)	1) Unifamiliar Aislada 2) Unifamiliar Adosada 3) Bloque Abierto	8 plantas y 25,50m
LAS GALANAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
BOTIJAS	sin redaccion P.P.	6 plantas y 19,50m
VALHONDO	sin redaccion P.P.	6 plantas y 19,50m
LA MORAL	sin redaccion P.P.	6 plantas y 19,50m
MARÍN II	Bloque Abierto	4 plantas y 13,50m En usos terciarios: 16,00m
MARÍN I	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m
MIRALRÍO	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m
TEJAR VIEJO	sin redaccion P.P.	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7
TEJAR DE AULINO	1) Unifamiliar 2) Colectiva Libre (ord 4ª Bloque Abierto) 3) Colectiva Protegida (Ord 2ª compacta extensiva)	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprobado definitivamente: 1) 3 plantas sin BC 2) 3 plantas sin ático ni BC 3) 3 plantas sin ático ni BC.
LAS YUGADAS (en tramitación)	1) Unifamiliar 2) RC Edificación en vivienda Colectiva - Manzana con Patio. 3) RC- Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO.	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprob ini: 1) No dice nada por lo que referencia a ord. 5ª que no permite BC ni ático. 2) No dice nada de alturas, SI EN PLANOS, CORREGIR EN APROB. DEFINITIVA. 3) NO dice nada de alturas, SI EN PLANOS, CORREGIR EN APROB DEFINITIVA

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo
LAS PEÑISCAS II	Libre	3 plantas y 10,50m
LOS PISONES	Libre	3 plantas y 10,50m
LOS CLAUDIOS	Libre	5 plantas y 16,50m más bajo cubierta o ático



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ANEJO Nº 2 - TABLAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN.

- Anejo 2.1.** Propuesta de equivalencias de denominaciones tipológicas.
- Anejo 2.2.** Propuesta Ordenanzas.
- Anejo 2.3.** Planeamiento Asumido – PA.
- Anejo 2.4.** Suelo Urbano No Consolidado - SUNC.
- Anejo 2.5.** Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

Observación: Estas tablas poseen un carácter informativo sobre la aplicación de los criterios y propuestas de esta Modificación Puntual y sin implicar modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados, y sin que ello implique mayor modificación del PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo



SECTOR	TIPOLOGÍA EXISTENTE =	REFERENCIA A TIPOLOGÍA PGOU
PA-1		Ord. 6ª. Edificación en Manzana con Patio.
PA-7		
PA-10		
PA-11		
PA-15	Edificación con definición de alineación interior	
PA-16		
PA-17		
PA-18		
PA-19		
PA-20		
SUNC-22	Multifamiliar en vivienda en bloque	
SUNC-32	Alineación exterior que limita con la vía pública alineación interior del patio de manzana	
SUNC-6		
SUNC-13		
SUNC-46		
SUNC-52		
EL PILAR	Manzana con patio	
LAS CABEZAS		
CRUZ VERDE		
LAS GALANAS		
MARIN I		
MIRAL RÍO		
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - MANZANA CON PATIO	
PA-1		Ord. 4ª Edificación en Bloque Abierto.
PA-2		
PA-16	Edificación aislada en bloque abierto	
PA-20		
PA-35		
PA-21		
PA-22	Edificación en Bloque Abierto	
PA-23		
PA-25		
SUNC-1		
SUNC-2		
SUNC-3		
SUNC-12		
SUNC-13		
SUNC-15		
SUNC-16		
SUNC-19		
SUNC-24		
SUNC-28		
SUNC-31		
SUNC-33		
SUNC-34		
SUNC-35		
SUNC-39		
SUNC-41		
SUNC-45		
SUNC-51		
SUNC-52		
EL PILAR		
LAS CABEZAS		
PENISCAS I		
CRUZ VERDE		
VALLE DE SAN MARTIN		
LAS GALANAS		
MARIN II		
MARIN I		
MIRAL RÍO		
SUNC-26	Bloque aislado	
SUNC-27		
PA-38	Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb	
TEJAR DE AULINO	Colectiva libre	
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO	
PA-31		Ord. 7ª Casco Histórico.
PA-32	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras con fijación de fondos	
PA-33		
PA-1		Ord. 2ª. Edificación en Manzana Compacta Extensiva.
PA-3	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.	
PA-13		
PA-16		
SUNC-4		
SUNC-5		
SUNC-6		
SUNC-16		
SUNC-19	Edificación en manzana compacta o entre medianeras	
SUNC-29		
SUNC-42		
SUNC-43		
PA-12	Manzana Compacta	
SUNC-13		
SUNC-21	Manzana Compacta Extensiva	
SUNC-38	Edificación en manzana cerrada o entre medianeras	
TEJAR DE AULINO	Colectiva protegida	
PA-6		Ord. 1ª. Edificación en Manzana Compacta INTENSIVA
PA-8		
PA-9	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.	
PA-38		
SUNC-33		
SUNC-35	Edificación en manzana compacta o entre medianeras	
PA-38	Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm	
SUNC-37	Manzana Compacta Intensiva	
PA-2		Ord. 5ª. Grado 1ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar en Hileras.
PA-14	Edificación de vivienda agrupada en hilera	
PA-20		
PA-24	Edificación agrupada en hilera	
SUNC-17		
PA-26	Edificación de vivienda unifamiliar en hilera	
PA-28		
PA-38	Agrupaciones de vivienda unifamiliar	
PA-18	Edificación de vivienda unifamiliar	
PA-23		
SUNC-7		
SUNC-12		
SUNC-18		
SUNC-23		
SUNC-24		
SUNC-46	Vivienda unifamiliar	
EL PILAR		
LAS CABEZAS		
PENISCAS I		
CRUZ VERDE		
LAS GALANAS		
PA-21		Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grados 1º y 2º.
PA-22	Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	
PA-25		
SUNC-27		
YUGADAS	Vivienda unifamiliar en todos sus grados	
TEJAR DE AULINO		
SUNC-9	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o adosada	
SUNC-15		
SUNC-1		
SUNC-2	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada	
SUNC-11		
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar adosada	
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar aislada	
SUNC-7		Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grado 3º.
SUNC-10		
SUNC-14		
SUNC-23		
SUNC-40		
SUNC-47		
SUNC-48		
SUNC-49		
BOTLUAS		
VALHONDO		
LA MORAL		
TEJAR VIEJO		
LAS PENISCAS II		
LOS PISONES		
LOS CLAUDIOS		
	LIBRE	A determinar en Estudio de Detalle o Plan Parcial

Nº Ordenanza	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ART. ORDENANZA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ATICO	BAJO CUBIERTA
1ª	Edificación en Manzana Compacta Intensiva	8.2.7	Hasta 8 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (s/ art. 6.3.9 y 6.3.10)	SI si no está expresamente prohibido	SI si no está expresamente prohibido
2ª	Edificación en Manzana Compacta Extensiva	8.3.7	Hasta 6 plantas/19,75m. Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (s/ art. 6.3.9 y 6.3.10). Limitaciones en zona sur y edificios de tres plantas sin ático.	SI si no está expresamente prohibido	SI si no está expresamente prohibido
3ª	Edificación Consolidada	8.4.4	Las existentes	EXISTENTES	EXISTENTES
4ª	Edificación en Bloque Abierto	8.5.9	Hasta 8 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado (s/ art.28)	SI	NO *
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar	8.6.9	Hasta 3 plantas/10,50m Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado	NO	NO
6ª	Edificación en Manzana con Patio	8.7.7	Hasta 8 plantas/25,75m	SI	NO
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17	1. Edificios catalogados: ficha catálogo. 2. Resto hasta 5 plantas/15,80m en calles ancho ≤ 8 metros ó 5 plantas/16,20m en resto. Las alturas son máximas y por tanto no son obligatorias de alcanzar. El Órgano Competente en materia de protección del Patrimonio podrá, justificadamente, (pendiente de la calle, colindancia con edificios catalogados, etc.) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17	1. S/FICHA.	1. S/FICHA.
8ª	Planeamiento Asumido		Ver hoja	S/ FICHA	S/ FICHA
9ª	Zonas Mixtas	8.10.9	En los grados 1º y 3º, el nº max de plantas será de 3 y la altura max de comisa no será superior a 10,50m Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el nº max de plantas será de 3 más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art.6.3.9	GRADO 1º y 3º: NO	GRADO 1º y 3º: NO
10ª	Sectores de Suelo Urbano No Consolidado	8.11.2.2	Ver hoja Los Estudios de Detalle podrán establecer las calificaciones previstas en el Plan General (manzana compacta intensiva, extensiva, bloque abierto, etc...) y ajustarse a sus determinaciones, con la particularidad de que la edificabilidad por parcela meta será la establecida en la propia ordenación detallada. Sin embargo, dichos Estudios de Detalle podrán establecer ordenaciones que no se ajusten exactamente a las tipologías asociadas a cada una de las calificaciones, o bien ordenaciones mixtas, que deberán justificar los condicionantes urbanísticos propuestos (parcela mínima, retranqueos, ocupación, condiciones estéticas) y que quedan supeditadas a la aprobación por el Ayuntamiento.	GRADO 2º: NO	GRADO 2º: SI



PA	Descripción	Tipología	PLANEAMIENTO ASUMIDO	ATICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
PA-1		1) Edificación con definición de alineación interior. (ref patios manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. (ref patios bloque abierto) 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	1) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana 8: 9 plantas y bajo cubierta. Alto prohibido. Altura max: 18,75m (medida desde la rasante del patio de manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. - Manzana 9: 4 plantas y alico en la alineación sur que constituirá la cuarta planta hacia la alineación norte. Altura max: 13,50m - Manzana 5: 3 plantas y alico en la alineación sur que constituirá la tercera planta hacia la alineación norte. Altura max: 10,50m 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. - Manzana 2: 4 plantas + alico o bajo cubierta. Altura max: 13,50m - Manzana 9: 4 plantas. Alto prohibido. Altura max: 13,50m	1) NO 2) SI EN UNA FACHADA 3) Manzana 2: SI Manzana 9: SI (*)	1) SI 2) NO (*) 3) Manzana 2: SI Manzana 9: SI (*)	Faltan las manzanas 3 y 9
PA-2	PERI Acción 7	1) Edificación aislada en Bloque Abierto. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera	1) Edificación aislada en bloque abierto. - Parcelas A1 y B1: 3 plantas. Altura max: 10,50m - Parcelas A2b, A2c y B2b: 6 plantas. Altura max: 18,50m - Parcelas A2d, A2e, B2a y B2c: 4, 5 y 6 plantas. Altura max: 13,50m, 16,50m y 19,50m (x nº plantas) En parcelas A1 y B1 se permite alico con retranqueo o vía pública. En el resto se permite construir la última planta en tipología de alico , para lo cual se producirá el retranqueo obligatorio al menos a una de las fachadas. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera. O 1º 3 plantas y 1 planta (x nº plantas). Por encima de la altura máxima se prohíbe planta bajo cubierta y de alico . Altura max: 10,50m	1) SI condiciones. 2) NO	1) NO (*) 2) NO	Solo está construida la parcela A1
PA-3	PERI Acción 9. Área Norte del Barrio Blanco	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. (ocupación remisión articulo manzana compacta extensiva)	Se podrá autorizar sobrados o desvanes, bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. La altura de la cubriera no será superior a 4m. Pte max: 58% (30%). Altura max: 10,50m	SI	NO. Solo sobrados o desvanes	Falta todo
PA-6	PERI Acción 19. Avenida de Alfonso IX	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	Avf Alfonso IX: 6 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de alico . Altura max: 19,75m Calle Avila y Wellington: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de alico . Altura max: 16,75m Calle Miguel de Urquiano: 4 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de alico . Altura max: 13,75m	SI	SI	Falta todo
PA-7	PERI Acción 20. Avenida de París	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Calle Magallanes: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de alico . Altura max: 16,50m Av. de París: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de alico . Altura max: 19,50m En la alineación correspondiente al fondo máximo no será necesario retranquear el alico .	SI	SI	Falta todo
PA-8	PERI Acción 30. Avenida de Campoamor	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	Obligatorio 8 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de alico . Altura max: 25,50m	SI	SI	Consolidado
PA-9	PERI Acción 34. Calle de Bilbao	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	5 plantas (incluida planta de alico o bajo cubierta) Se considerará la modificación de cotas alométricas aprobada por Resolución de Alcaldía, 30 enero 2002	SI	SI	Falta manzana D
PA-10	PERI Acción 38. Las Pajas	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Altura max: 10,50m Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico . Altura max: 13,50m	NO	NO	Falta todo
PA-11	PERI Acciones 62 y 63. Laboratorios Coca-Chamberl	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Manzana RM-1: 4 plantas obligatorio Manzana RM-2: 4 plantas Alto prohibido. Se permite planta bajo cubierta. Altura max: 13,50m	NO	SI	Faltan Parcelas Rm2 a y P4
PA-12	MODIFICACIÓN PERI Acción 55. Chamberl	Manzana compacta s/ PERI	s/ PERI	SI	NO	Solo está construida la UAS
PA-13	PERI Acción 64. La Fontana	1) y 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	1) Edificaciones con fachada a C/ Jardines y C/ Bailén: obligatorio 7, 6 y 5 plantas, según plano NF-6. Altura max: 22,75m, 19,75m y 16,75m, respectivamente. Se permite planta de alico . 2) Edificación con fachada a C/ Pradillo y C/ San José: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Se permite planta bajo cubierta. No se permiten retranqueos, terrazas o cualquier otra modificación del faldón de cubierta (salvo veranos tipo verán)	1) SI 2) NO	1) SI (*) 2) SI	Falta todo
PA-14	Plan Parcial Sector 53-D. Las Pajas Este	Edificación agrupada en hilera (ref a viv unifamiliar)	2) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana Rm-4: 7 plantas. Altura max: 21,50m. - Manzana Rm-5, 10, 11, 12, 13, 14: 3 plantas. Altura max: 10,50m	NO (*)	NO (*)	Consolidado
PA-15	Plan Parcial Sector 29B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación aislada en bloques abiertos.	1) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana Rm-8, 10, 11, 12, 13, 14: 3 plantas. Altura max: 10,50m 2) Edificación aislada en bloque abierto. - Manzana Rb-7 y 8: 3 plantas. Altura max: 10,50m	NO	SI	Solo están construidas tres parcelas
PA-16	Plan Parcial Sector 30B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 18,75m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico . 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: 3 plantas. Altura max: 19,50m. Alto prohibido.	1) NO 2) SI	1) NO 2) SI (*)	Falta parcela 2)
PA-17	Plan Parcial Sector 32B	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	6 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico . Altura máxima: 19,50m	NO	NO	Falta una parcela
PA-18	Plan Parcial Sector 35C. Alambres-Vistahermosa	1) Edificación con definición de alineación interior. (posibilidad de combinación con viv unifamiliar) 2) Edificación de vivienda unifamiliar	1) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana 15: 4 plantas. Altura max: 13,50m. Prohibido bajo cubierta 2) Edificación de vivienda unifamiliar. - Manzanas: 18,17,18 y 21: 3 plantas. Altura max: 10,00m. Prohibido planta bajo cubierta y de alico .	1) SI(*) 2) NO	1) NO 2) NO	Solo están construidas una manzana
PA-19	Plan Parcial Sector 36EFG	1) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden manzana con patio)	4 plantas. Altura max: 13,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico .	NO	NO	Consolidado
PA-20	Plan Parcial Sector 38D	1) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden viv unifamiliar) 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera. (Ref patio orden viv unifamiliar) 3) Edificación aislada en bloque abierto (Ref patio orden bloques abiertos)	1) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana 15: 4 plantas. Altura max: 13,50m. Prohibido bajo cubierta 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera. 3 plantas. Altura max: 9,00m. 3) Edificación aislada en bloque abierto: 4 plantas. Altura max: 13,00m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico .	1) NO 2) NO(*) 3) NO	1) NO 2) NO 3) NO	Falta las parcelas P11-4 y P14-3
PA-21	Plan Parcial Sector 45B	1) Edificación en bloque abierto 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	1) Edificación aislada en bloque abierto: 4 plantas. Altura max: 13,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico .	1) NO 2) NO	1) NO 2) NO	Faltan la mayoría de las parcelas
PA-22	Plan Parcial Sector 59B-69	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	1) Edificación aislada en bloque abierto: 5 plantas. Altura max: 16,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: - A) C/ Alcalde Baudista y Juan de Herrera: 2 plantas. Altura max: 7,50m. Se admite planta bajo cubierta. - B) C/ Alcalde Navarro González y Alcalde Gutiérrez González: 3 plantas. Altura max: 19,50m.	1) NO 2.a) 2 PLANTAS NO (*) 2.b) 3 PLANTAS NO (*)	1) NO 2.a) 2 PLANTAS SI 2.b) 3 PLANTAS NO (*)	Faltan las parcelas M-10, M-12, P-22 y P-27
PA-23	Plan Parcial Sector 61	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar	1) Edificación aislada en bloque abierto. - Manzanas 5 y 6: 4 plantas y bajo cubierta. Altura max: 13,50m, en las calles con pendiente se escalonará la edificación de modo que no se sobrepase en ningún punto los 15m. 2) Edificación de vivienda unifamiliar. - Manzanas 1, 7, 8, 9, 12, 25, 27, 35 y 36: 3 plantas y bajo cubierta. Altura max: 10m, en las calles con pendiente se escalonará la edificación de modo que no se sobrepase en ningún punto los 11m. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con las siguientes condiciones: - Pendiente máx del faldón 40º y arrancan desde el plano de fachada. - Hucos en dicho faldón, que permita iluminación de piezas viviendas, se dispondrán en el plano de cubierta o bien mediante iluminación vertical. - La longitud de los hucos será la mínima posible y nunca superior al 50% de la longitud de la fachada. - Su ejecución permitirá una lectura dominante del faldón de cubierta tanto en su inicio como en conjunto	1) NO (*) 2) NO (*)	1) SI 2) SI	Faltan las Manzanas 27, 35 y 36
PA-24	Plan Parcial Sector 62A	Edificación agrupada en hilera	3 plantas. Altura max: 10m	NO (*)	NO (*)	Falta una parcela
PA-25	Plan Parcial Sector 65. El Zurguñu	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	1) Edificación en bloque abierto. 7 plantas. Altura max: 16,50m 7 plantas en bloques RmB-05 y RmB-10 con la condición de que las fachadas a la calle P-1, deberán retranquearse un mínimo de 3m a partir de la 5ª planta. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. 3 plantas. En las parcelas de gran pendiente, las fachadas posteriores no incrementarán en más de una planta el número permitido. Sobre las dos plantas completas de edificación se podrá autorizar sobrados o desvanes, bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. Pendiente máx 58% correspondiente a 30º isométricas. Altura max: 7,50m. En las parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas interiores superiores a 6m por efecto de la diferencia de cota alométrica entre las rasantes de la calle y los espacios libres interiores. Altura max: 9m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico .	1) NO 2) NO (*)	1) NO 2) SI (sobrados o desvanes)	Faltan las Manzanas Ru A-1 9V, Ru B-1 56V, Ru B-2 56V, Rm B-10 115V y Rm B-5 72V (estas modif POUU nº 2.3)
PA-26	Plan Parcial Sector 71B	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	3 plantas. Altura max: 9m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico .	NO	NO	Faltan dos parcelas
PA-27	Plan Parcial Sector 77	Plan Parcial	No se especifica en la ficha. Subjetivo al Plan Parcial	NO	NO	Falta todo
PA-28	Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	I y 2 plantas, según el tipo de parcela. Se admiten áticos en parcelas tipo 3 (remisión a fichas de anejo a la ficha nº 28) Altura max: La existente. Haces el patio de manzana 2,50m, con cielos mágrenes, ver Art. 10 y fichas-ordenanza del anejo a la ficha nº 28	s/ esquema	s/ esquema	Consolidado
PA-31	Ordenación detallada de la UA nº 2. Peñuelas de San Blas	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden caso Histórico)	Según regulación del Plan General. Ver plano CD-5 (rango de calles y alturas) Según Art. 8.8 y Art. 8.9 de las Normas Urbanísticas. La planta baja no superará una altura de 3,50m	NO (*)	SI	Consolidado
PA-32	Estudio de Detalles de la Manzana C de la UA nº 2	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden caso Histórico)	Según regulación del Plan General, que se recoge en el Estudio de Detalle. Según Art. 8.8 y Art. 8.9 de las Normas Urbanísticas. La planta baja no superará una altura de 3,50m para usos no residenciales o de 2,75m para éste. Según regulación del POU que recoge el CD: I) planta: semiestano y planta baja. II) plantas: semiestano, planta baja y primera. III) plantas: semiestano, planta baja, primera y segunda. Si la parcela da frente a 2 calles opuestas con desnivel entre ellas, se computará en m² max. de plantas desde cada una de las rasantes escalonando la edificación en un punto comprendido entre 1/3 y 2/3 de la profundidad de la parcela (Gráfico 1)	NO (*)	SI	Faltan parcelas
PA-33	Estudio de Detalles del Barrio de San Vicente y modificaciones posteriores	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden caso Histórico)	Altura max total del edificio: Para I) planta: 3,20m Para II) plantas: 6,20m Para III) plantas: 9,30m Si existe semiestano se podrán incrementar las alturas máximas en 1,20m	s/ esquema	s/ esquema	Faltan cuatro parcelas
PA-34	Plan Especial del Cerro de San Vicente	ESTUDIO DE DETALLE 2011	No se especifica en la ficha. Subjetivo al Plan Parcial	Estudio de Detalle 2011	Estudio de Detalle 2011	Consolidado
PA-35	Plan Parcial del Polígono del Torres	Edificación aislada en bloque abierto	1) Parcela UET, incluida en Anexo de Planeamiento Asumido 4 plantas. Altura max: Edificación residencial (tres plantas) altura por planta 3m y edificación complementaria (planta baja) altura 3,5m 2) Parcela con frente a C/ Maestro Gundi: 4 plantas. Altura max: 3m por planta	SI (*)	NO (*)	Falta todo
PA-36	El Zurguñu II	1) Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm 2) Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb 3) Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar RU	s/ Modif. Plan Parcial 2008	1) NO 2) NO 3) NO	1) NO 2) NO 3) SI (sobrados o desvanes)	Falta todo
PA-38	PERI Acción 28. Calle Nicaragua	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	1 planta. Altura max: 3,50m	SI (*)	SI (*)	Falta todo

SUINC	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo	ATICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
SUINC-1	Carretera de Zamora	a. Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	a. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar b. 3 plantas y 13,75m para bloque abierto	1. NO (*) 2. SI (*) b. NO	1. NO (*) 2. SI (*) b. NO	Falta todo
SUINC-2	Av. de San Agustín	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	SI	SI	Falta dos parcelas
SUINC-3	Prolongación de Av. Federico Anaya	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m más alíco o planta bajo cubierta	SI	SI	Falta todo
SUINC-4	Transferencias del Barrio de Pizarrales	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta, excepto en C/ Caída de Valhondo hasta cruce con C/ La Luz, que será de 4 plantas y 13,75m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta casi todo
SUINC-5	Transferencias del Barrio de Buena Vista	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas sin alíco ni planta bajo cubierta, y 10,50m	NO	NO	Falta todo
SUINC-6	Transferencias del Barrio de Puente Laofillo	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta casi todo
SUINC-7	Av. de Jesús Arambarrí	a. Libre. b. Vivienda Unifamiliar (25%).	a. 4 plantas y 13,75m. b. 4 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar	a. S/ Estudio de Detalle b. NO (*)	a. S/ Estudio de Detalle b. NO (*)	Falta todo
SUINC-8	C/ Francisco Gil	Manzana con patio	4 plantas y 13,75m	SI (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	NO (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	Falta todo
SUINC-9	C/ Colombia y C/Alfaleñque	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada y adosada	2 plantas y 7,50m	NO (*)	NO (*)	Falta todo
SUINC-10	C/ Colombia y Av. Jesús Arambarrí	Libre	2 plantas y 16,75m	NO (*)	NO (*)	Falta una parcela
SUINC-11	Transferencias zona Tejsa	Vivienda Unifamiliar pareada y adosada	2 plantas y 7,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO (*)	NO (*)	Falta una parcela
SUINC-12	2ª Ronda de Circunvalación	a. Vivienda Unifamiliar. b. Bloque Abierto.	a. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar, sin alíco ni planta bajo cubierta b. 3 plantas y 10,50m para bloque abierto, sin alíco ni planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falta todo
SUINC-13	Miraf. - Av. de la Aldehuela	a. Manzana con patio. b. Bloque Abierto. c. Manzana Compacta (en condiciones de altura y ordenanza, en tipología viene viv unifamiliar que no hay en ordenación)	a. 6 plantas + ÁTICO (COND VINCULANTES FICHAS) y 18,50m en Manzana con Patio b. NO específica c. 5 plantas + ÁTICO (COND VINCULANTES FICHAS) y 16,50m en Manzana Compacta	a. SI b. SI (*) c. SI	a. SI (Art. 3.5.1.4.c) norma de zonificación (Anejo SUINC) b. NO (*) c. SI (*) Ord PGOU y art. 3.5.2.4.c) normas Orden detallada Anejo SUINC)	Falta todo
SUINC-14	Calzada de Medina - Los Rubieros	Libre	5 plantas y 16,75m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta casi todo
SUINC-15	Contel de Mernas	a. Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	3 plantas y 10,50m	a. NO (*) b. SI (*)	a. NO (*) b. SI (*)	Falta todo
SUINC-16	Av. de los Reyes de España	a. Manzana compacta o entre medianerías b. Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m	a. SI (*) b. SI (*)	a. SI (*) b. SI (*)	Falta todo
SUINC-17	Carretera de Vecinos	Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta o alíco (pgou) 2 PLANTAS Y 7,50 M SIN ÁTICO NI BC (E. Detalle)	NO	NO	Falta todo
SUINC-18	C/ Mesonero Romanos	ZONA A. Bloque Abierto o Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	A. NO B. NO	A. NO B. NO	Falta todo
SUINC-19	C/ César Real de la Riva	ZONA B. Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m	SI (*)	SI (*)	Falta todo
SUINC-20	Transferencias del Barrio de los Alambres	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta (S/ PGOU, S/ E. DETALLE no dice nada)	NO	NO	Falta todo
SUINC-21	Transferencias del Barrio de los Alambres	Manzana compacta EXTENSIVA	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta (S/ PGOU, S/ E. DETALLE no dice nada)	NO	NO	Falta todo
SUINC-22	Av/ de Lasalle 162-176	Multifamiliar de vivienda en bloque (Est. Detalle)	3-4 plantas (Estudio Detalle)	NO	NO	Falta todo
SUINC-23	Av/ de Lasalle - La Garrocha	a. Libre b. Vivienda Unifamiliar (30% mínimo)	3 plantas y 10,50m	a. S/ Estudio de Detalle b. NO (*)	a. S/ Estudio de Detalle b. NO (*)	Falta todo
SUINC-24	Comandante Jerez - Industria Quilama	a. Vivienda Unifamiliar. b. Bloque Abierto.	a. 2 plantas y 7,50m más bajo cubierta o alíco para vivienda unifamiliar b. 3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta	a. SI b. SI (*)	a. SI b. SI (*)	Falta todo
SUINC-25	Ampliación finca Buenos Aires	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m	NO (*)	NO (*)	Falta todo
SUINC-26	Ampliación finca Buenos Aires	a. Vivienda Unifamiliar en todos grados. b. Bloque Aislado	3 plantas y 10,50m más alíco o aprovechamiento bajo cubierta	a. SI b. SI	a. SI b. SI	Falta todo
SUINC-27	Vishahermosa I - Zona Oeste	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m más alíco o aprovechamiento bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-28	Vishahermosa II - Zona Oeste	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-29	C/ Muñozviva	Manzana compacta o entre medianerías	6 plantas y 19,25m. Se permite alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	No procede
SUINC-30	Subestación Eléctrica "Garrido Norte"	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m. Se permite alíco o planta bajo cubierta	SI	SI	Falta todo
SUINC-31	Subestación Eléctrica "Av. Champagnat"	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m. Se permite alíco o planta bajo cubierta	SI	SI	Falta todo
SUINC-32	Ps del Lunas de Aguas - Dependencias Municipales "Lasalle"	Alfonso exterior que limita con la vía pública y alineación interior del patio de manzana	4 plantas y 13,75m	SI (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	NO (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	Falta todo
SUINC-33	Ps de Carmelitas - Hospital de la Sma Trinidad	a. Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref Ord 2ª Manzana Compacta Intensiva) b. Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m	a. SI (*) b. SI (*)	a. SI (*) b. NO (*)	Faltan dos parcelas
SUINC-34	Ctra de Aldeanueva - Instituto García Bernal	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de alíco	NO	NO	Falta todo
SUINC-35	Ctra de Aldeanueva - Campo fútbol "Monterrey"	a. Bloque Abierto b. Edificación en manzana compacta o entre medianerías.	5 plantas y 16,75m. Alíco permitido. Se prohíbe planta bajo cubierta	a. SI b. SI	a. NO b. NO	Falta todo
SUINC-36	Calzada de Medina - Mercasalamanza	a. Tercerón b. hasta 7 plantas y 22,75 m	No se especifican en la ficha. Remisión al Anejo de Sectores de SUNC (modificación nº 12 del PGOU de 1984)	No procede	No procede	No procede
SUINC-37	Av. Federico Anaya - Anigua Cuartel - Julián Sánchez	a. Tercerón b. hasta 7 plantas y 22,75 m	No se especifican en la ficha. Remisión al Anejo de Sectores de SUNC (modificación nº 12 del PGOU de 1984)	No procede	No procede	No procede
SUINC-38	Plaza del Zoco	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. Sin alíco ni planta bajo cubierta	b. SI (*)	b. SI (*)	Falta una parcela
SUINC-39	Calle del Museo Antonio José	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. Sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-40	Hospital Psiquiátrico - Diputación Provincial	Libre	3 plantas y 10,50m. Sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-41	Polígono "El Tomero"	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-42	Calle Méndez Núñez 82-86	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-43	Calle Santa Teresita del Niño Jesús 88	Manzana compacta extensiva (Estudio de Detalle)	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe alíco y planta bajo cubierta (en PGOU en E. DETALLE no dice nada)	NO	NO	Falta todo
SUINC-44	Parque de los Jesuitas - Calle Vergara	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe alíco y planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-45	Camino de Cabrerzos	a. Vivienda Unifamiliar b. Manzana con patio	a. 3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta b. 3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falta todo
SUINC-46	Calle de los Francos	Libre	3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-47	Calle de los Portugaleses	Libre	3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-48	Calle Babia	Libre	3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-49	Montessori	TERCIARIO (edif. Libre)	3 plantas y 10,50m sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUINC-50	Collegio de los Hermanos de San Juan de Dios	Bloque Abierto	a. 4 plantas y 13,75m. Se prohíbe alíco y planta bajo cubierta b. 5 plantas y 16,75m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falta todo
SUINC-51	SENDERO DE LAS CREGAS (MODIF Nº 4 PGOU)	a. Bloque Abierto b. Manzana con patio	a. 4 plantas y 13,75m. Se prohíbe alíco y planta bajo cubierta b. 5 plantas y 16,75m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falta todo

NOTAS:
 SUINC 16 y 24: Plan Especial Río Tormes
 PGOU actualizado y sustituido por el 2º MODIF Nº 4
 PENDIENTE REDACCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo SI/ PGOU	BAJO CUBIERTA
EL PILAR	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	ATICO 1) SI 2) ??? 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO (*) 2) ??? 3) NO
LAS CABEZAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	1) SI 2) SI (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*) 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO (*) 2) NO (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*) 3) NO
LAS PEÑISCAS I	1) Bloque Abierto 2) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	1) NO 2) NO (*) BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO (*)
CRUZ VERDE	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	8 plantas y 25,50m	1) NO 2) NO 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO 3) NO
VALLE SAN MARTIN (en redacción)	1) Unifamiliar Aislada 2) Unifamiliar Adosada 3) Bloque Abierto	8 plantas y 25,50m	1) SI 2) NO (*) 3) SI BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO (*) 3) SI
LAS GALANAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	1) NO 2) NO 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO 3) NO
BOTUAS	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial BAJO CUBIERTA A decidir en Plan Parcial
VALHONDO	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial BAJO CUBIERTA A decidir en Plan Parcial
LA MORAL	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial BAJO CUBIERTA A decidir en Plan Parcial
MARIN II	Bloque Abierto	4 plantas y 13,50m En usos terciarios: 16,00m	NO BAJO CUBIERTA NO
MARIN I	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m	1) NO 2) NO BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO
MIRALRIO	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m	1) NO 2) NO BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO
TEJAR VIEJO	Tipología libre	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7	A decidir en Plan Parcial BAJO CUBIERTA SI
TEJAR DE AULINO	1) Unifamiliar 2) Colectiva Libre (ord 4ª Bloque Abierto) 3) Colectiva Protegida (Ord 2ª compacta extensiva)	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprobado definitivamente: 1) 3 plantas sin BC 2) 3 plantas sin ático ni BC 3) 3 plantas sin ático ni BC.	1) NO (*) 2) NO 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO 3) NO
LAS YUGADAS (en tramitación)	1) Unifamiliar 2) RC Edificación en vivienda Colectiva - Manzana con Patio. 3) RC- Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO.	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprob ini: 1) No dice nada por lo que referencia a ord. 5ª que no permite BC ni ático. 2) Permite BC y prohíbe ático. 3) Permite BC y prohíbe ático.	Según PGOU NO. 1) NO (*) 2) NO 3) NO BAJO CUBIERTA Según PGOU SI. 1) NO (*) 2) SI 3) SI

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo	BAJO CUBIERTA
LAS PEÑISCAS II	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial BAJO CUBIERTA A decidir en Plan Parcial
LOS PISONES	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial BAJO CUBIERTA A decidir en Plan Parcial
LOS CLAUDIOS	Libre	5 plantas y 16,50m más bajo cubierta o ático	SI BAJO CUBIERTA SI

Plan Parcial sin redacción.